

第三章 新北市住宅市場分析

徐國城¹、莊博鈞²、歐宇恆²、馮子恆²

壹、前言

新北市之土地面積為2,052.57平方公里，轄下計有29個行政區，總人口數逾四百萬人，為全國人口數最多的縣市。在多樣化且豐富的產業發展基礎下，加以鄰近之台北市的房價與整體居住成本高，本市人口數維持著穩定的成長趨勢。雖在相關房地產政策與稅賦制度的牽制下，近年來房地產市場成長趨緩，對於產品之需求考量逐漸回歸合理，就整體市場的持續、穩定發展觀點論之，可視其為正面之助益。此外，在相關產業創新計畫積極推展，各區大型公共建設的擘劃與建設持續落實，配合著漸趨完備的大眾捷運系統網絡，新北市房地產之整體需求力道仍將維持一穩定的狀態。

貳、代銷市場分析

觀察新北市新屋預售市場於近五年的發展樣貌，過去2016年受到政府提出之相關房地產稅制的牽制，且又適逢2017年房屋現值每三年調整一次，使市場推案狀況與銷售率一落千丈，加上2022年下旬利率連續升息，進而使房貸、土建融餘額年增率續降，顯見今年整體房市仍維持較冷淡的樣態。而在2022年平均單價雖有上漲之趨勢，但本市新屋預售市場的衰退格局於此時已確立。自2019年起，新北市推案個數、可售戶數與推案金額逐年下降，可售戶數對比2021年減少近1,000戶，整體推案金額（3,608.85億元）亦同較2021年下跌21%，但與2018年相比，仍有72%的成長幅度。然而平均總價

¹ 中國文化大學總務長、都市計劃與開發管理學系教授兼系主任

² 中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士班研究生

與單價下修趨勢自2020年出現反轉，至2022年，二者分別為1995.02萬元與43.47萬元，皆較2019年上升20%及13%。此外，整體銷售率於2020年突破五成大關後，今年仍維持此一水準僅些微下修至49.12%。推測原因，近幾年在整體平均單價未大幅攀升的情況下，板橋區、新店區、永和區、中和區、新莊區等行政區，住宅預售市場之銷售率亮眼，帶動新北市整體住宅預售市場的熱絡。

表2-3-1 2018-2022年新北市預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	134	315	282	242	191
可售戶數	14235	27931	26914	23077	18264
推案金額(億元)	2093.60	4615.27	4977.90	4600.12	3608.85
平均總價(萬元)	1470.74	1652.38	1849.56	1993.38	1995.02
平均單價(萬元)	37.60	37.20	39.80	42.20	43.47
銷售率(%)	47.32	40.97	50.60	50.06	49.12

資料來源：惟馨周報

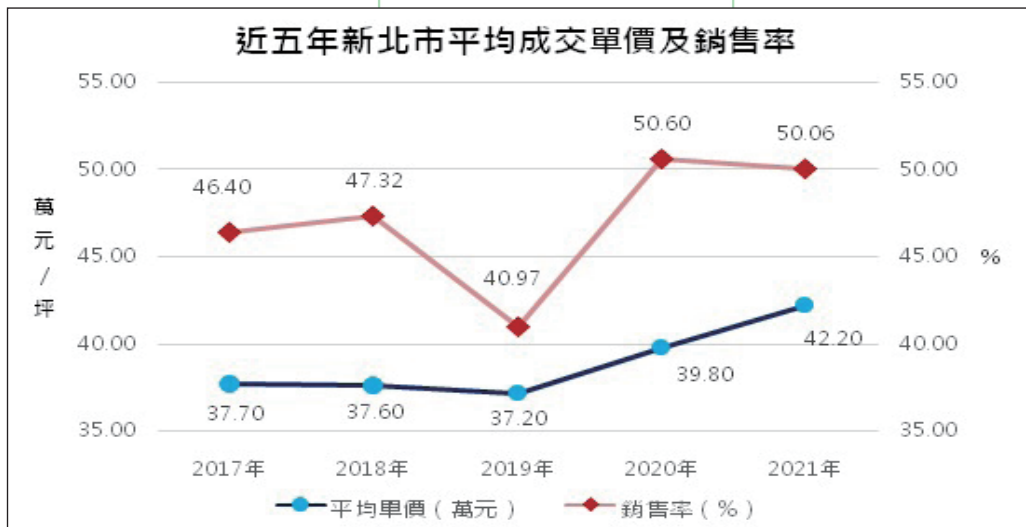


圖2-3-1 2018-2022年新北市預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

參、成屋市場分析

觀察新北市之住宅總價區間，1,000萬至2,000萬產品之市佔率變化最為顯著，在逐年增加之趨勢下，自2013年躍升為新北市住宅成屋市場的主流產品，2022年其市佔率已逾五成，創十年新高。然而，以2018年為分界點而言，300 至500萬、500至700萬及700萬至1,000萬的產品在近年呈現逐漸萎縮趨勢，反觀，2,000萬以上產品之市佔率在前幾年呈現微幅上揚，今年更是攀升至19.9%，一舉越過700萬至1,000萬的產品，變化幅度較2021年成長近二成四，顯見近年新北市之購屋者可接受之住宅總價有提升之趨勢。進一步探循住宅成交坪數之變化趨勢，近年25~35坪的住宅所佔市場比例為最優，其次為35~45坪的產品，2022年二者之市佔率合計近五成。反觀，45~55坪、55坪以上等兩類住宅產品於市場所佔比例則是逐年略降，至2022年，二者之市佔率合計為25%。另觀察平均總價的變化，2022年平均價格1,524萬元為近十年新高，對比2013年的1,126萬元，成長逾三成五。顯見近十年間，新北市的住宅成屋市場已出現顯著質變，雖然中小坪數的住宅所佔市場比例仍為最高，但由於中大型坪數住宅開始顯著，且逐漸增加地流通於成屋市場，使得新北市住宅成屋總價呈現一定程度的攀升趨勢。

至於在成屋物件之流通天數方面，可視2013及2014年為市場變化的分水嶺，台灣房地產市場自2003年開始出現熱絡蓬勃之趨勢後，直至2008年受到

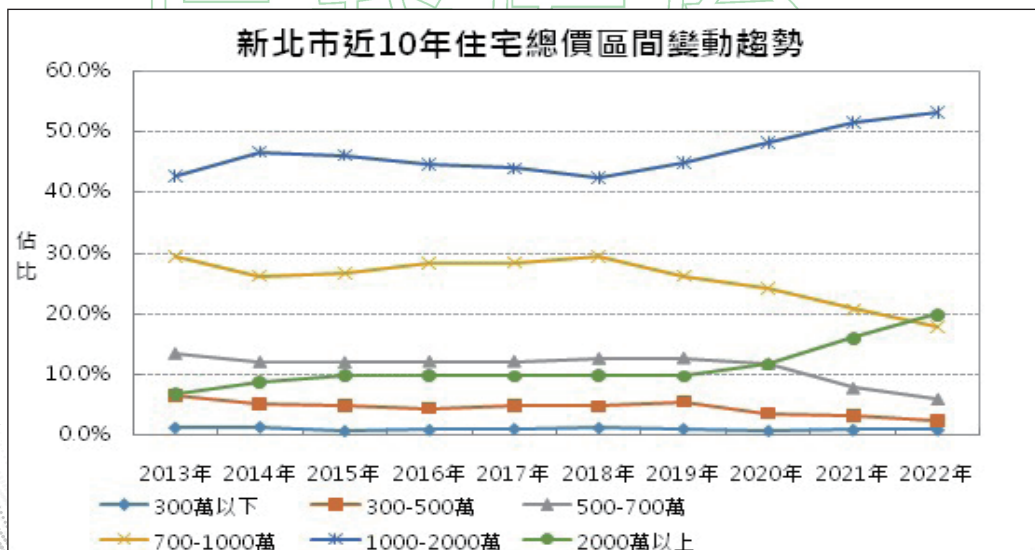


圖2-3-2 2013-2022年新北市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

國際金融海嘯之衝擊影響，呈現成長趨緩的情況，2013至2014年兩年間，新北市成屋於市場上的平均流通天數為59天，2014年起，受到政府一系列房地產稅制的牽制，物件於市場上的流通天數逐年增長，在2021年後才開始呈現下降，而今年更較去年減少近三周，達平均80.3天。由此可歸納，新北市成屋市場買氣有明顯回溫的趨勢，惟每坪平均單價42.5萬元，仍高於近十年來的相對低點33.5萬元，顯示潛在購屋者仍對市場有信心。



圖2-3-3 2013-2022年新北市近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

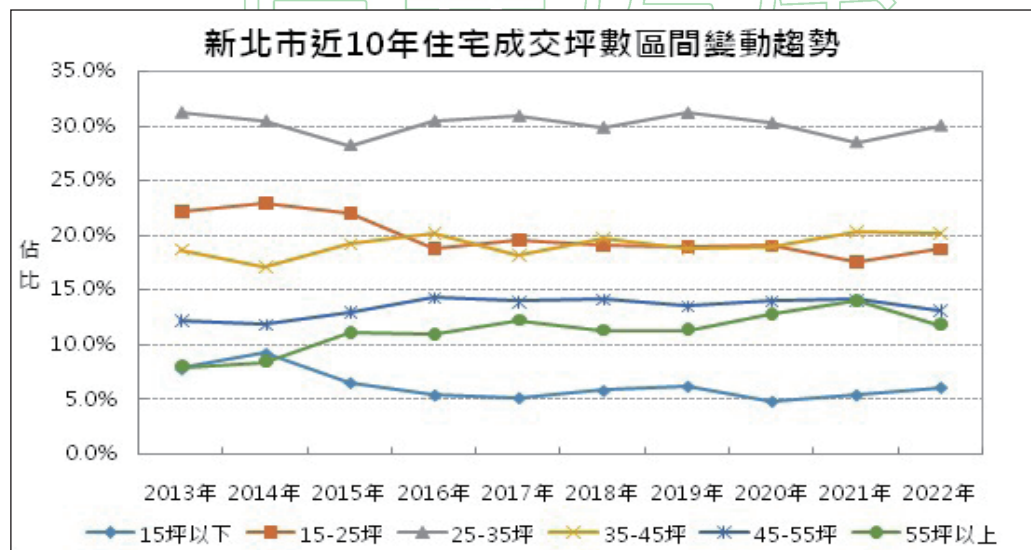


圖2-3-4 2013-2022年新北市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

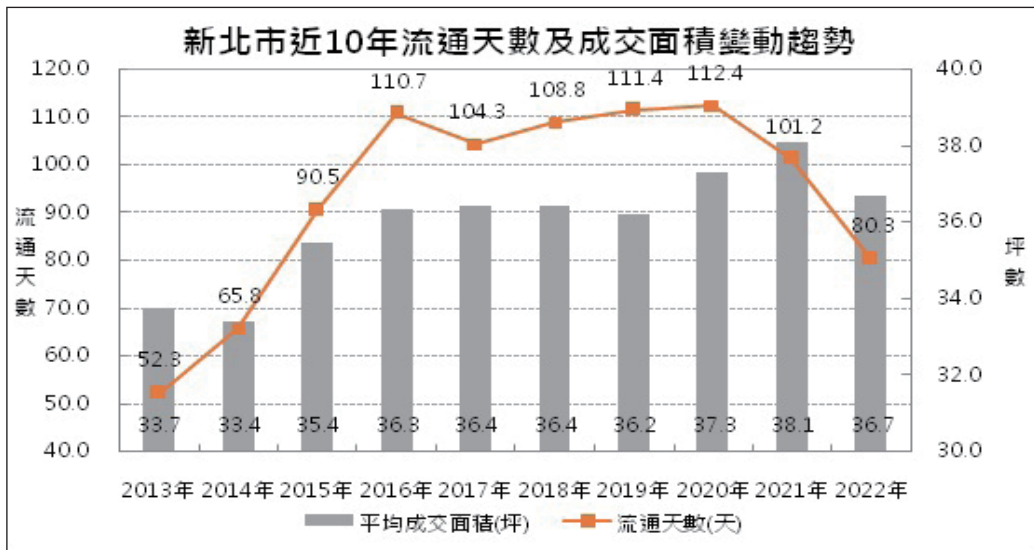


圖2-3-5 2013-2022年新北市近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

肆、各行政區市場分析

一、板橋區

板橋區為新北市政府所在地，因地處新北市人口與商業腹地的中心位置，為新北市的重要政商核心地區。而近年重大公共建設的持續投入，外加捷運環狀線西環段於2020年通車，更加完備的交通網絡將進一步提升本區整體生活機能。在住宅市場關注焦點方面，浮洲合宜住宅於2017年陸續交屋、江翠段青年社會住宅預計於2024年完工、捷運亞東醫院站周邊則有大型集團配合生態園區之整體開發計畫等，加上部分指標案在捷運站周邊開案，如江翠重劃區大規模整體規劃，擁有腹地大及高機能等優勢，成為板橋區推案重點之一，且建商紛紛踴躍插旗，支撐本區為新北市不動產市場之主領角色。

(一) 新屋預售市場

觀察近五年來，板橋區新屋預售市場之特徵，整體推案金額呈現逐年攀升的趨勢，惟去年及今年因推案量減少，推案金額也大幅降低。2022年，板橋區預售新案之推案個數，與去年相比減少12個推案量，計有13案，為新北

市第八。此外，可售戶數為789戶，與2021年相比，衰退幅度高達七成二。全年推案金額200億元，有明顯大幅下降趨勢。此外，本區新屋每坪平均單價在2021年為53.36萬，而今年再創新高達56.79萬，而平均總價相較2021年上漲約一成。銷售率方面，自2017年達近年高峰後逐年下滑，直至去年有明顯增加之情況(58.45%)，而今年則有微幅下降之趨勢(51.33%)。由此等數據解讀，在本區預售屋供給大幅減少及平均單價再創新高的趨勢下，消費者購置新屋推案產品意願也隨之下降。

表2-3-2 2018-2022年板橋區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	17	32	42	25	13
可售戶數	2434	3885	4378	2859	789
推案金額(億元)	430.00	787.80	843.30	657.50	200.00
平均總價(萬元)	1766.64	2027.80	1926.22	2299.76	2534.85
平均單價(萬元)	47.20	47.60	50.40	53.36	56.79
銷售率(%)	60.60	55.98	44.75	58.45	51.33

資料來源：惟馨周報

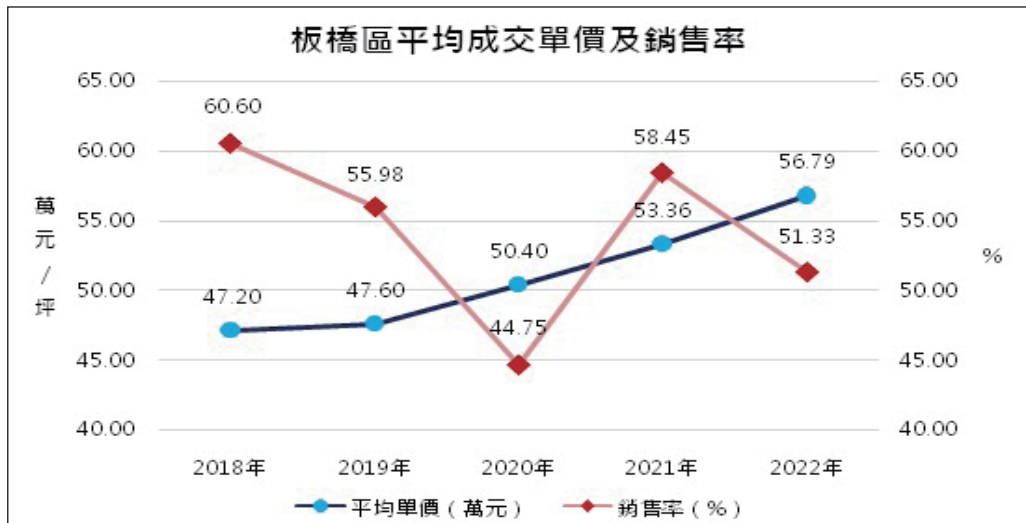


圖2-3-6 2018-2022年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報



(二) 成屋市場

由住宅總價區間之面向觀察，板橋區自2012年起，1,000萬至2,000萬的住宅產品佔市場之比例逐年攀升，躍升為本區主流，近年來皆維持在四成以上，2021更是突破五成，達50.7%，今年則微幅下降至50%，而2,000萬以上相較去年成長5.4%。反觀，700萬至1,000萬的住宅產品所佔比例之跌幅最大，由2021年19.7%跌至今年14.6%，下跌5.1%，顯見700萬至1,000萬之產品於本區市場有萎縮之趨向。至於在平均單價方面，繼2014年每坪45.3萬元之新高點後，去年創新高，攀升至47.6萬元，今年更躍升至52.2萬元。住宅平均總價方面，與去年相比成長5%，創近十年新高，達1,707萬元。

成交坪數方面，15~25坪、25~35坪之產品為本區近十年來的市場主力，25~35坪之產品比例在2021年達31%的水準後，今年則稍有下降0.1%。而15~25坪及45~55坪等產品亦有微幅下降之趨勢，反觀15坪以下、35~45坪以上及55坪以上的產品有上升的現象，可推測今年購屋者對於大坪數或小坪數之住宅產品無特別的偏好度。至於，平均流通天數方面，本區自2014年起，平均天數逐年攀升，今年天數（81天）與去年相比減少15天，顯見購屋者對於本區成屋市場之猶豫期降低。

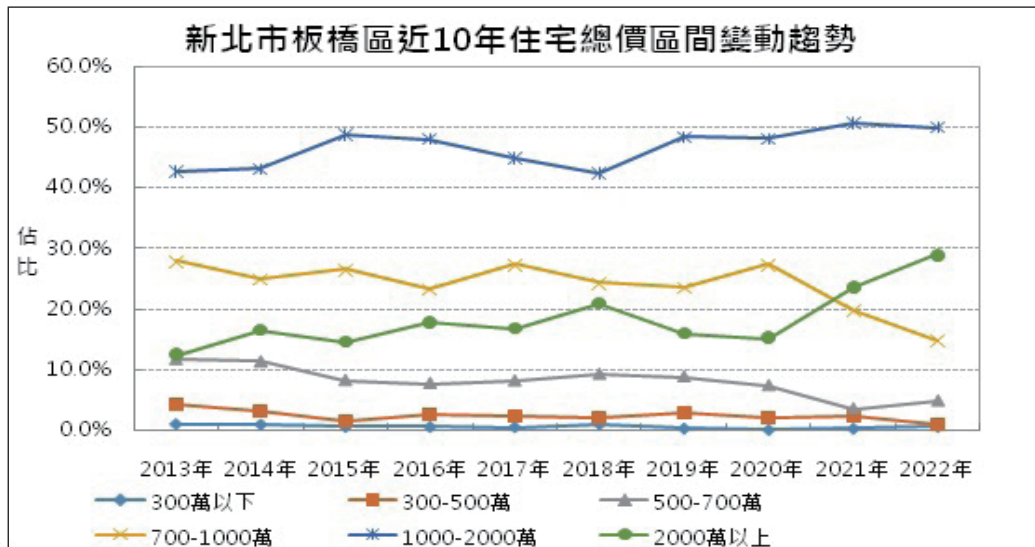


圖2-3-7 2013-2022年板橋區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

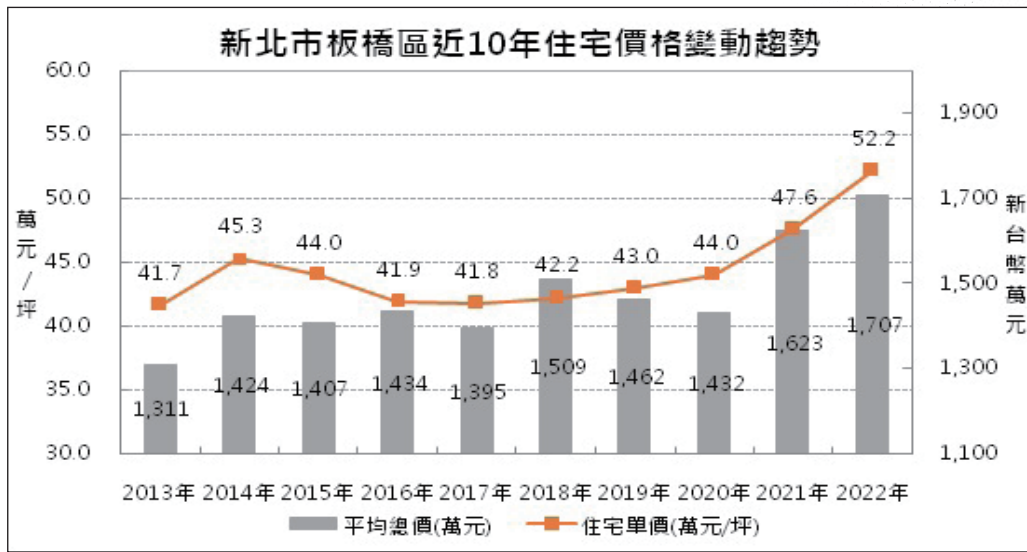


圖2-3-8 2013-2022年板橋區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

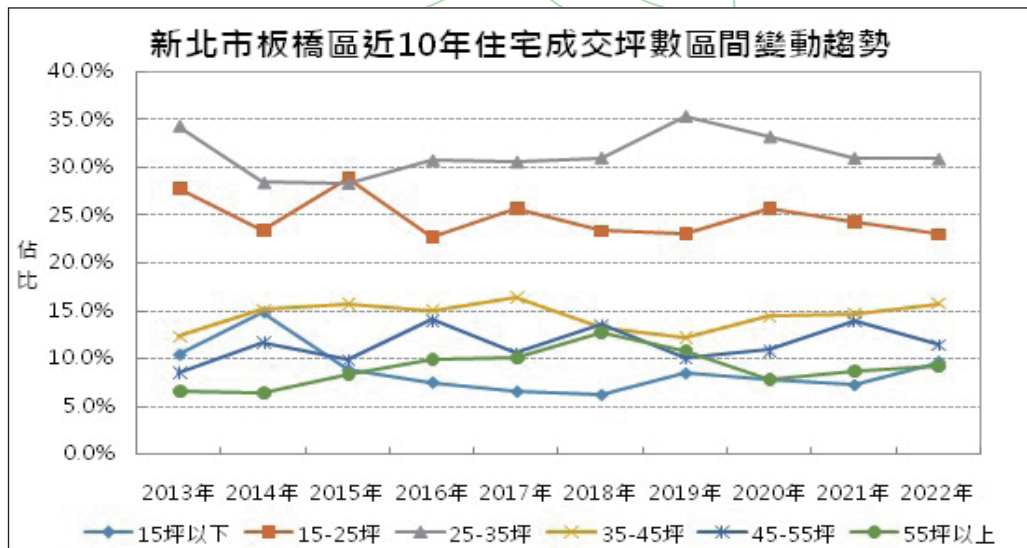


圖2-3-9 2013-2022年板橋區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

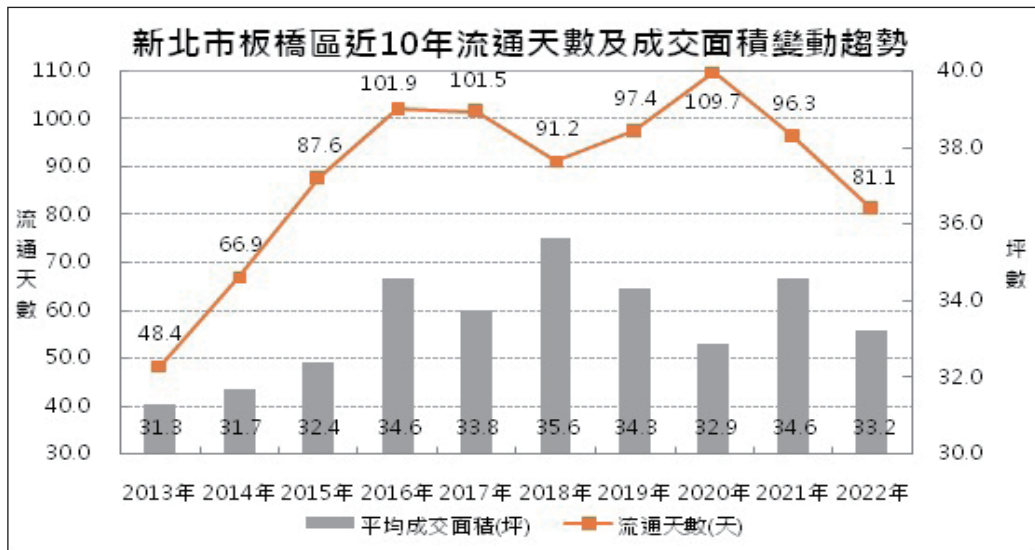


圖2-3-10 2013-2022年板橋區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

二、汐止區

汐止區緊鄰台北市內湖區及南港區，聯外之大眾運輸系統方面，在尚未有捷運系統的情況下，僅仰賴台鐵肩負本區與台北市中心的連結功能，所設置的台鐵場站包括汐止站及汐科站。至於規劃中的捷運民生汐止線及基隆輕軌系統，完工後可望進一步改善本區聯外交通之便利性與可及性。整體發展環境上，近年來，本區在台鐵捷運化、大型購物商城陸續進駐、基隆河畔萬坪綠帶、汐止運動公園、淹水問題改善等條件完備後，整體生活機能大幅提升，加上汐止科學園區與南港經貿園區相比之下，進駐成本較低，較容易吸引企業前往，亦強化本區房地產市場的支撐基礎。汐止產業園區亦於2021年正式啟動招商，將帶來更多的就業機會，帶動區域的整體發展，同時也提升汐止區的住宅需求。

(一) 新屋預售市場

2022年，汐止區預售市場推案數較2021年減少6案，可售戶數亦由1,079戶些微下降至1,043戶，下降4%，總推案金額（137億元）亦下降12%。至於新屋預售個案的每坪平均單價，前三年皆維持在36萬元左右，今

年上漲至39.36萬元，進一步觀察平均總價則發現，與2021年相比較，2022年平均總價（1,313萬元）下滑逾136萬元，為近五年第二低。此外，新推案的整體銷售率（52.54%）較去年成長逾18%。由此等數據解讀，在本區預售屋持續供給的趨勢下，消費者在此區購置新屋推案產品意願明顯提升。

表2-3-3 2018-2022年汐止區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	11	20	11	13	7
可售戶數	1138	1732	315	1079	1043
推案金額（億元）	122.80	285.30	84.75	156.40	137.00
平均總價（萬元）	1079.09	1647.23	2690.48	1449.49	1313.52
平均單價（萬元）	36.50	35.70	36.00	36.27	39.36
銷售率（%）	46.75	30.48	33.02	34.29	52.54

資料來源：惟馨周報

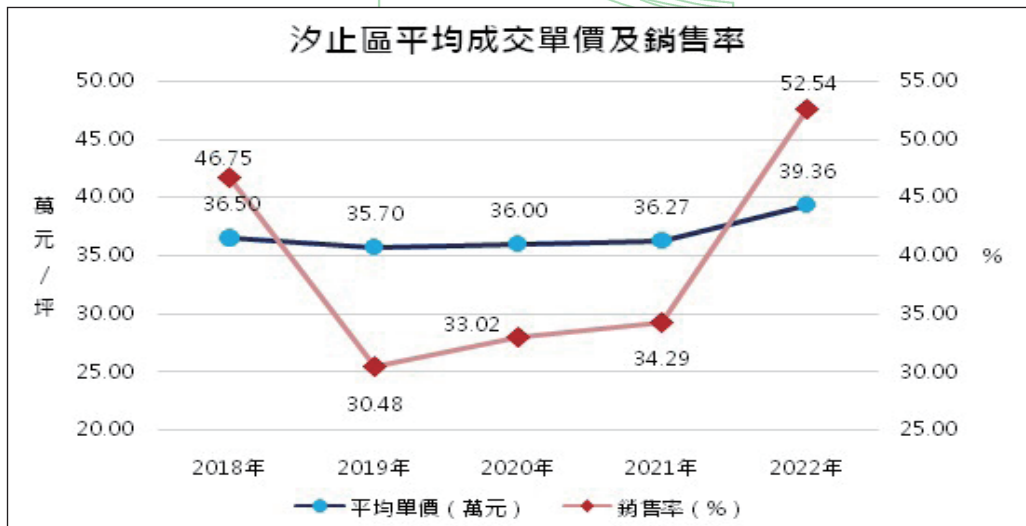


圖2-3-11 2018-2022年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價觀察，2022年汐止區以1,000萬至2,000萬之住宅產品為主，佔整體市場的66.5%，其次為700萬至1,000萬價格區間之產品，市佔率為17.8%，此二種產品佔本區市場之比重逾八成。而500萬至700萬及700萬

至1,000萬之住宅產品，所佔市場比例呈現下滑，分別下跌1.5%及6.6%。至於住宅之平均總價方面，本區至2014年呈現相對穩定趨勢，並無明顯漲幅，但由2019年起逐步上升，今年創新高，平均總價（1,332萬元）與去年相比增加近一成，每坪平均單價38.3萬元，亦較2021年增加近8%。

成交坪數方面，25~35坪之產品為本區近十年的市場主力，2022年此種坪數區間之住宅佔成交比例為33.4%，可見中小型住宅為本區購屋者主要選

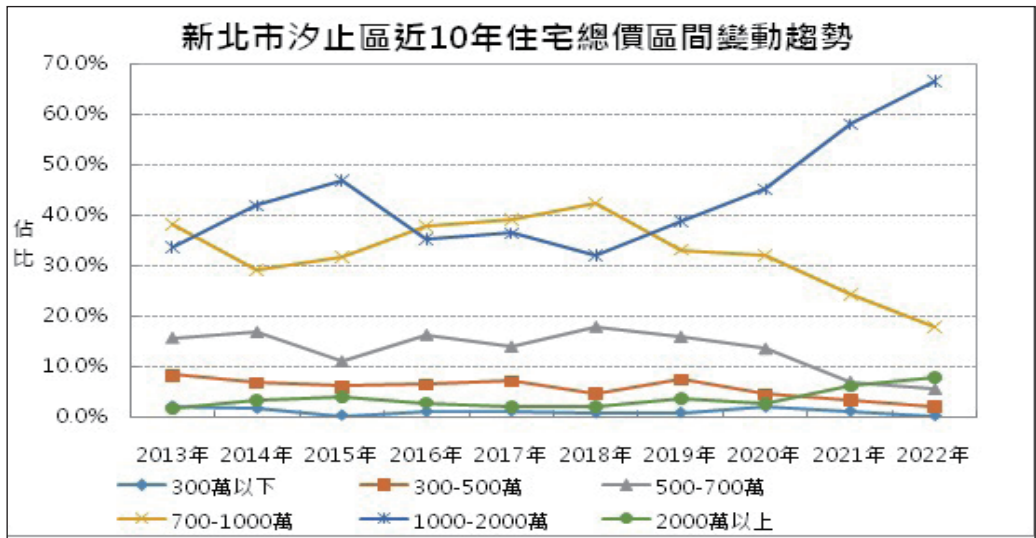


圖2-3-12 2013-2022年汐止區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

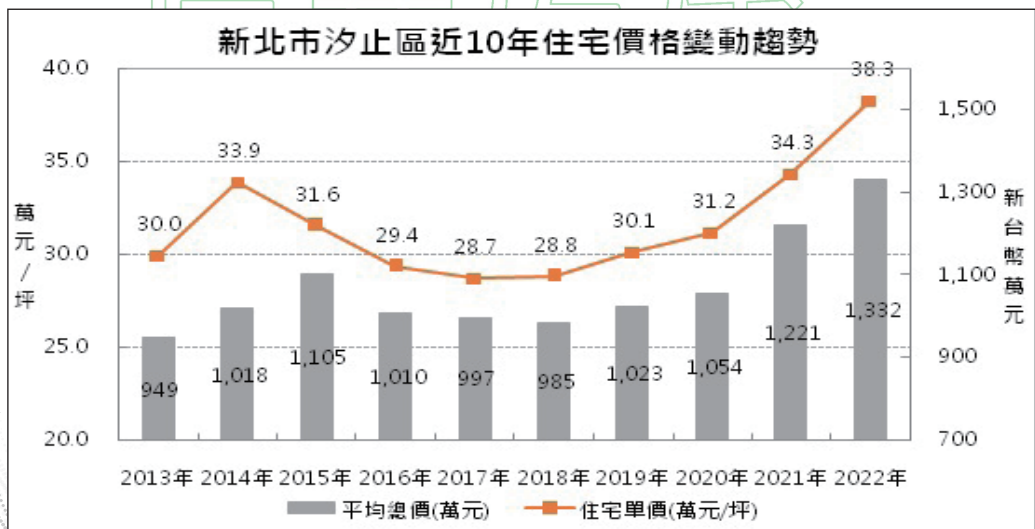


圖2-3-13 2013-2022年汐止區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

擇之成屋產品。此外，本區自2015年起，平均物件流通之天數已逾100天，而與2021年相比，今年天數（65天）大幅減少40天，顯見本區購屋者對於成屋市場已不存在原先的保守態度。

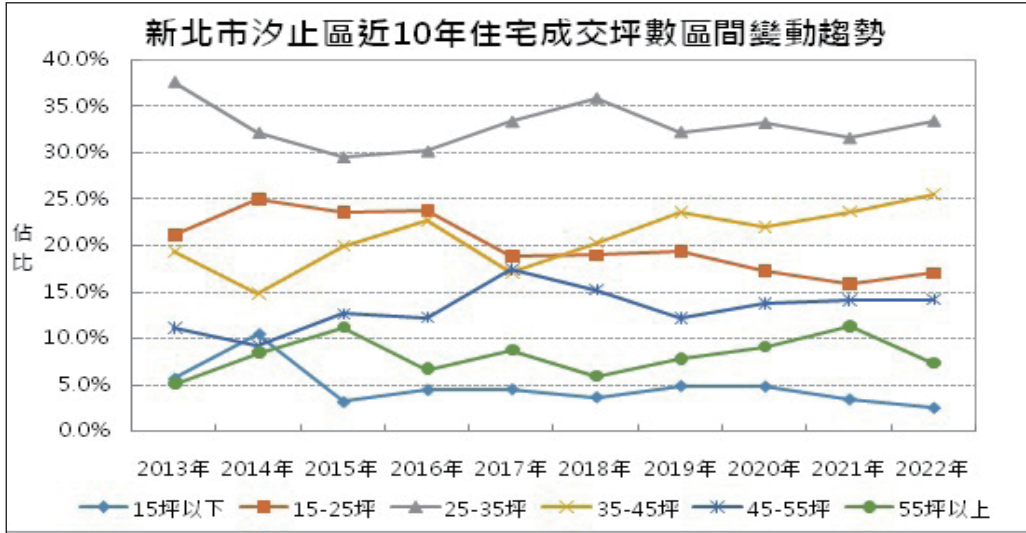


圖2-3-14 2013-2022年汐止區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

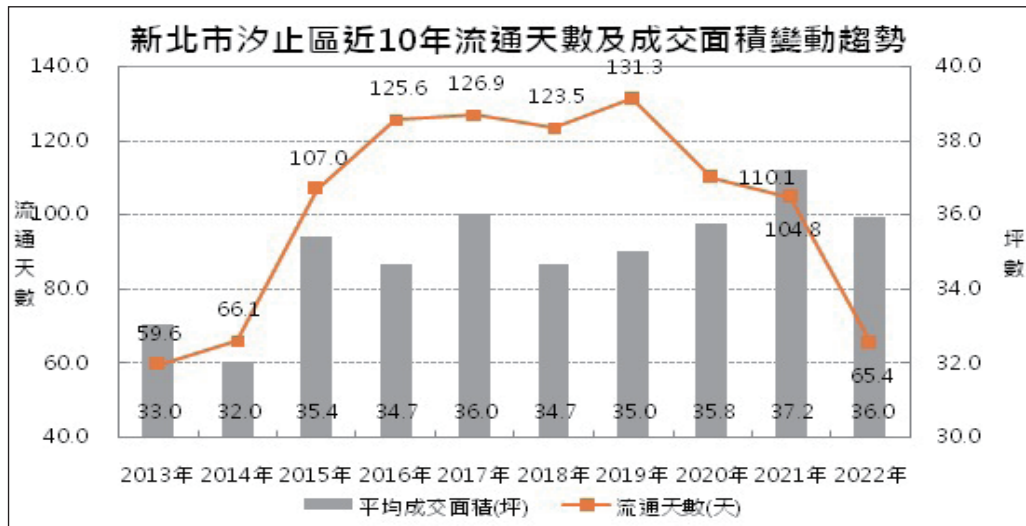


圖2-3-15 2013-2022年汐止區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

三、新店區

新店區地接鄰台北市南側，屬於新北市外圍區域，新北市政府將本區定位為大翡翠生態樂活區，以水岸、山系樂活做為都市發展定位，加上大碧潭地區河岸整治，發揮都會區休閒生活之功能，建設著重於自然與人為景觀為主。2019年，與捷運共構的IKEA新店店開幕，2020年三月，京站商場相繼開幕，成為亮點之一，除既有捷運路線與場站外，加上捷運環狀線西環段通車，提升本區、板橋、新莊等地區的通勤機能，而2023年待安坑輕軌運輸系統通車後，將更進一步改善新店安坑地區之聯外交通問題，此外，區內幾處整體性開發的場域，諸如：新店行政園區、五峰重劃區及央北重劃區、捷運十四張站聯合開發案、裕隆城生活圈等陸續建設發展，為本區不動產市場帶來嶄新的發展樣貌。

(一) 新屋預售市場

在新店區新屋預售市場部分，以2022年本區新屋預售的推案個數、可售戶數、推案金額、平均總價及銷售率等數據皆顯示下滑現象。在平均總價方面，去年較前年些微減少3.8%至2,908萬元，而今年持續下降13.7%至2,510萬元。至於平均單價，由2021年的51.91萬元微幅上漲至55.51萬元，為五年最高。整體而言，新店區前四年於新推案的整體銷售率呈現穩定成長，但今年相較去年減少將近20%，屬近五年最低的水準。由此解讀，今年在本區預售屋供給些許減少及平均總價降低的趨勢下，消費者在此地區購置意願較前幾年降低不少。

表2-3-4 2018-2022年新店區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	11	25	29	23	15
可售戶數	1975	1388	2508	2431	715
推案金額(億元)	377.00	334.60	758.20	706.85	179.50
平均總價(萬元)	1908.86	2410.66	3023.13	2907.65	2510.49
平均單價(萬元)	45.70	51.60	50.10	51.91	55.51
銷售率(%)	54.13	55.26	62.48	59.11	40.42

資料來源：惟馨周報

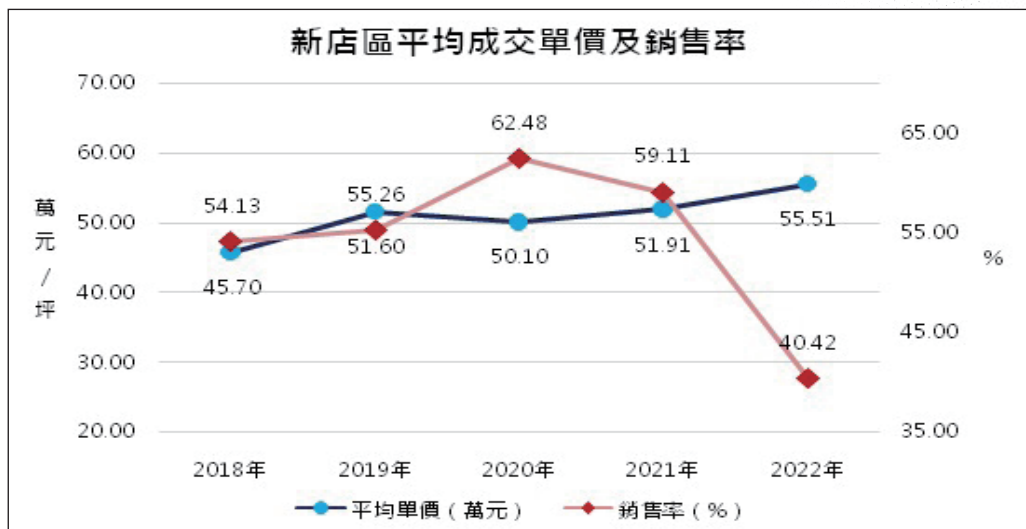


圖2-3-16 2018-2022年新店區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察新店區之成屋市場，自2013年起，總價在1,000萬至2,000萬的住宅產品佔市場之比例皆逾四成以上，2022年佔市場之比例達47.3%，與其他總價區間之產品呈現明顯程度的差距。此外，今年總價2,000萬以上之產品佔比為近十年最高，佔38.2%，平均總價方面也是近十年新高，首次突破2,000萬，達到2,018萬元。再由住宅成交坪數觀之，可發現25~35坪之產品，近

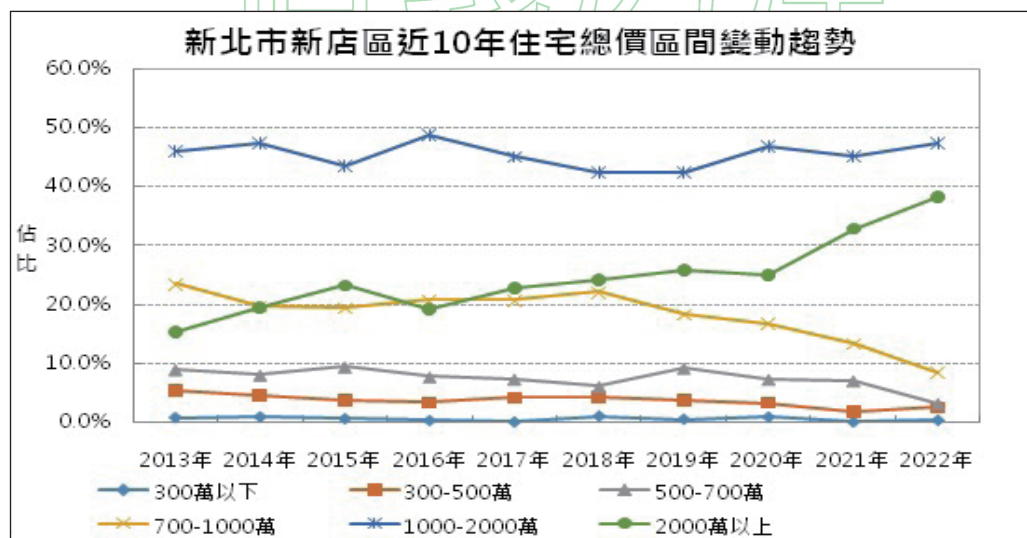


圖2-3-17 2013-2022年新店區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

十年間，平均佔本區市場三成，而15坪以下、15~25坪、45~55坪皆有微幅上升的趨勢，由此等數據可發現，今年在此區購屋之消費者無特別的偏好。流通天數方面，自2016年起流通天數皆逾100天，至2021年為114天，今年與去年相比減少32天，顯見本區購屋者對於成屋市場已不像前十年處於相對觀望、保守的態度。

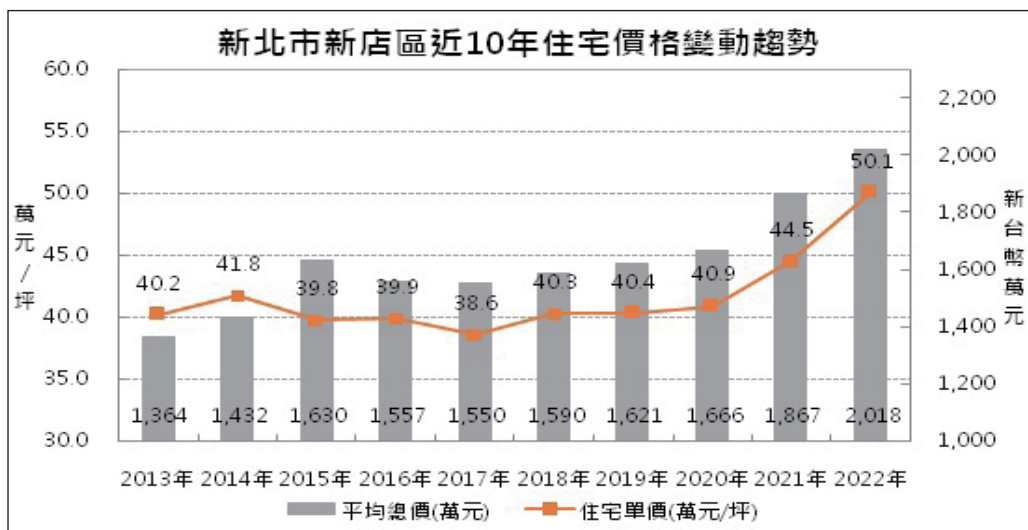


圖2-3-18 2013-2022年新店區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

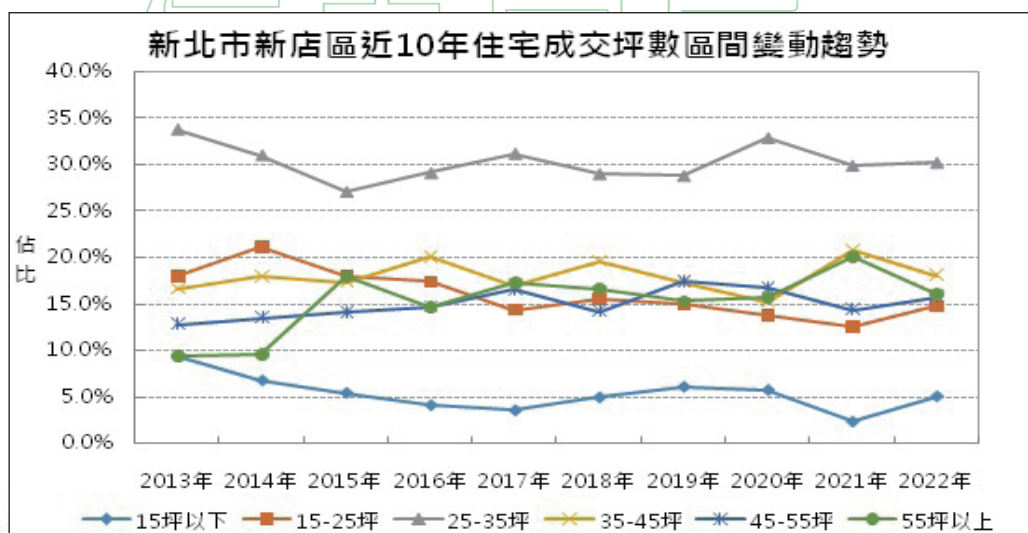


圖2-3-19 2013-2022年新店區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-20 2013-2022年新店區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、永和區

永和區其地理位置緊鄰台北市，是新北發展較早期的區域之一，面積狹小的行政區範圍搭配高密度人口，相對集中、緊湊的土地使用樣貌使得本區長期以來面臨成長及公共設施服務水準迫切提升之壓力，但仍不影響該區於今年平均單價的水準，繼續蟬聯新北市之冠，平均總價位居第三，銷售率則是從去年的第三跌至全新北市最低。新北市政府將本區界定為溪南都心生活商務區，並在現有捷運系統之營運狀態下，進一步透過陸續將完工之捷運環狀線緊密串連本區與大台北地區的聯繫網絡，舒緩本區長期來交通壅塞的困擾。此外，文創綠活園區之規劃，將提供高質量的戶外休憩、圖書館及文化展演空間，並與周邊永和運動中心結合，加上有完整學區，藉由整體都市環境品質的提昇，強化本區所肩負之都市生活與服務功能。

(一) 新屋預售市場

2022年，永和區在平均總價及平均單價方面，呈現上升之趨勢，推案個數、可售戶數、推案金額及銷售率則是呈現下降之趨勢。其中，推案金額（25.45億元）及可售戶數（100戶）分別與2021年相比，跌幅皆逾2倍，可判斷今年本區市場較為平淡。2022年本區新屋預售個案的每坪平均單價

為68.58萬元，係為新北市新屋預售市場推案之最高價，個案的平均總價為2,545萬元，與2021年的2,473萬元相比，其總價上揚2.9%。本區新屋預售個案銷售率在今年創五年來新低，僅達18%，相較2021年的88.8%大幅減少七成。由此解讀，今年在本區預售屋供給的明顯減少趨勢下，消費者購置新屋產品意願亦大幅下降。

表2-3-5 2018-2022年永和區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	5	13	6	7	4
可售戶數	247	929	125	260	100
推案金額(億元)	62.50	198.50	28.90	64.30	25.45
平均總價(萬元)	2530.36	2136.71	2312.00	2473.08	2545.00
平均單價(萬元)	54.90	58.20	60.00	61.36	68.58
銷售率(%)	63.56	47.58	58.40	88.08	18.00

資料來源：惟馨周報

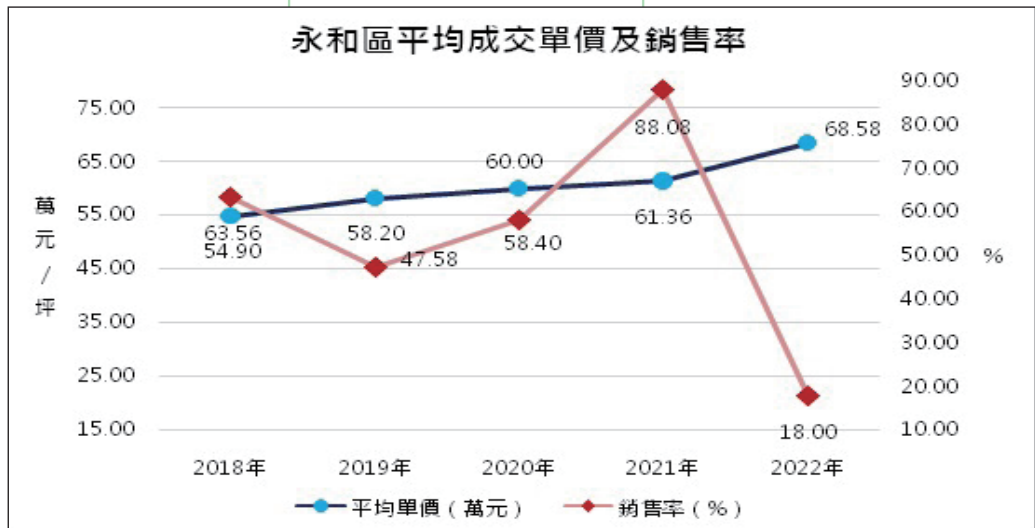


圖2-3-21 2018-2022年永和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察永和區的成屋市場，自2012年起，總價在1,000萬至2,000萬的住宅產品皆為市場主流，於2022年之市佔率達六成，且與其他總價區間之產品呈

現一定程度的差距，顯見該區民眾可接受的住宅價格區間以1,000萬至2,000萬的產品為主。此外，2,000萬以上的住宅產品之市佔率亦由2018年的9.3%上升至22.5%，而本區的住宅每坪平均單價，自2014年的47萬元高峰後呈現疲乏，直至近三年方出現明顯回升的情況，今年平均單價落在每坪54萬元，為近十年新高價，較2021年上漲4.8%。住宅平均總價則為1,639萬元，較前一年的1,605萬元成長2.1%。

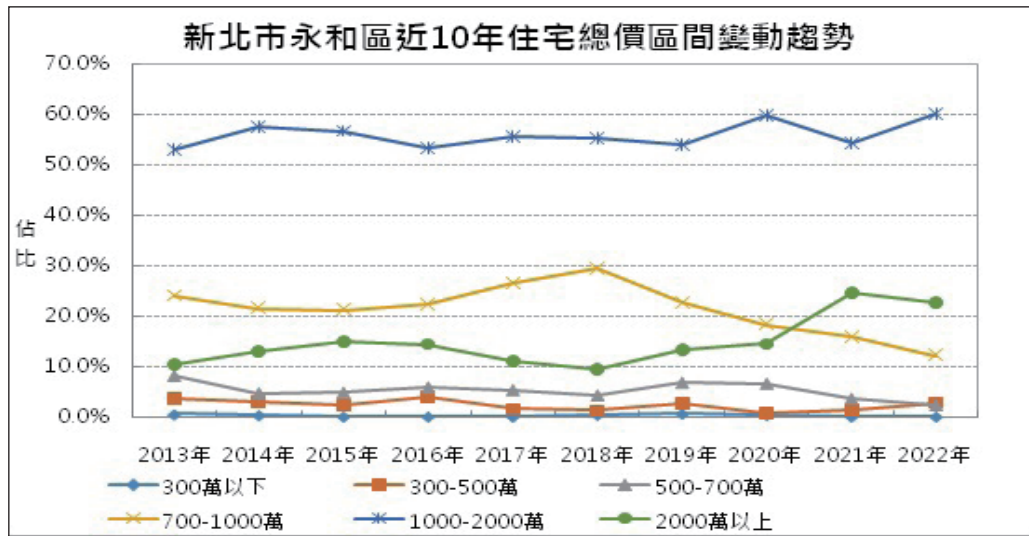


圖2-3-22 2013-2022年永和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

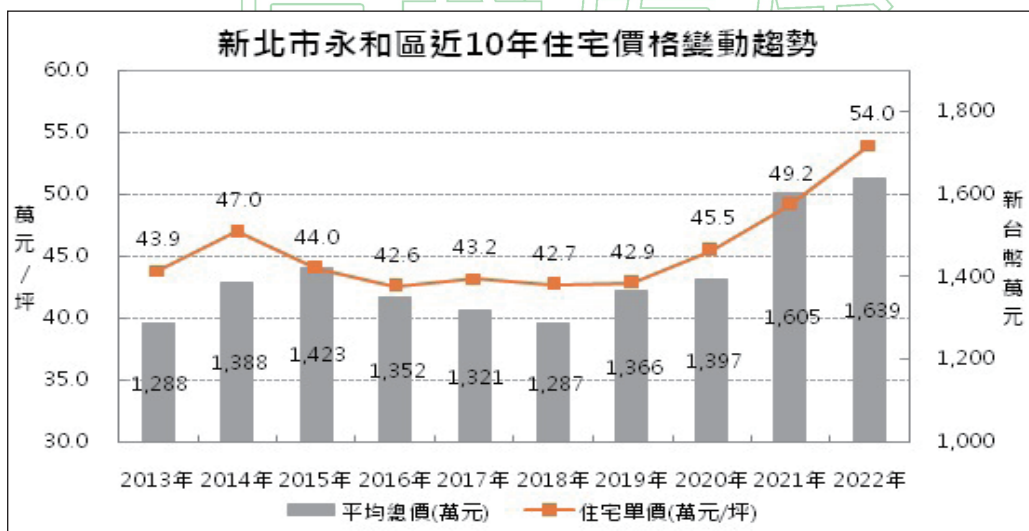


圖2-3-23 2013-2022年永和區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

至於住宅成交坪數方面，近年來，本區所佔比例最高者為25~35坪的產品，佔近年平均三成七，為其主要產品，其次為15~25坪及35~45坪。而在2022年除15~25坪、45坪及55坪以上之產品些微下跌外，其他坪數區間產品物件比例皆呈現增長之趨勢。此外，流通天數方面，自2014年起，本區的平均流通天數逐年提高，今年流通天數73天，較2021年（86天）減少近兩周，由此可知，本區住宅成屋市場之猶豫期有縮短趨勢。

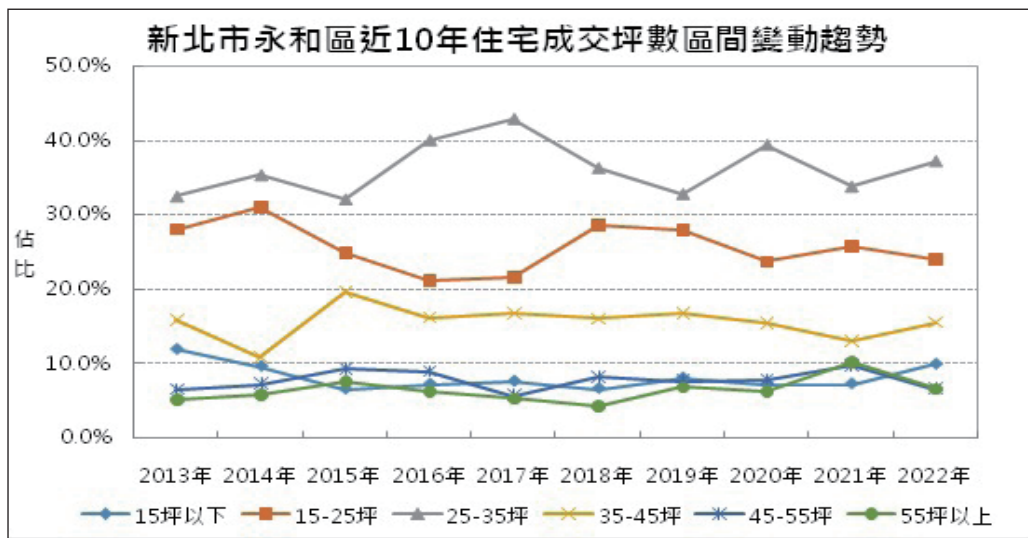


圖2-3-24 2013-2022年永和區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

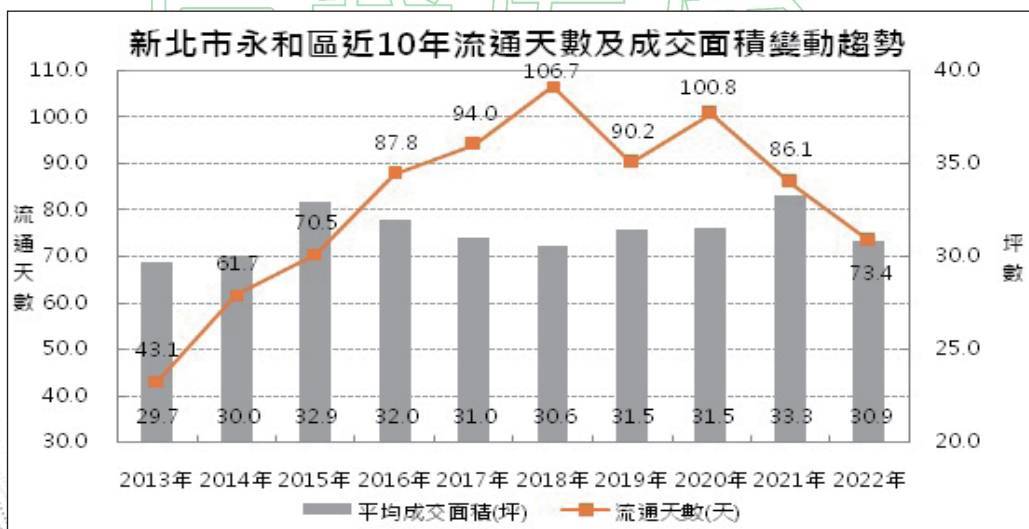


圖2-3-25 2013-2022年永和區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

五、中和區

中和區之地理區位緊鄰永和、新店等行政區，常與永和並稱為雙和地區，新北市政府亦將本區歸屬為溪南都心生活商務區，但實際發展樣貌上，本區已邁向與永和截然不同的路徑。由於範圍內有北二高交流道的設置，串連本區與整體二高科技廊帶的連結，因此，區內二級產業的發展多元與蓬勃帶動就業人口，為本區房地產市場提供一定程度的支撐。在交通機能方面，2020年開通的新北環狀線，本區包含6個場站，進一步提昇本區之大眾運輸機能，加上捷運萬大線的延伸，區內尚有一定量體之發展腹地，也可適時供給至房地產市場，作為本區產業活動及住商發展之有利基礎。2022年本區住宅平均總價為新北市最高，平均單價次高。

(一) 新屋預售市場

今年中和區推案個數及可售戶數、推案金額呈現下降的趨勢。但平均總價及平均單價為近五年新高，平均總價方面，在2021年達到新高2,590萬元後，今年再創新高達3,559萬元，較2021年提升近四成。而推案平均單價，2022年為59.37萬元，較2021年的51.91萬元微幅上揚。本區新屋預售的銷售率在2018年達到40.23%後開始呈現下滑趨勢，至今年大幅上升至64.34%，相較去年提高4%，推測原因為2022年可售戶數供給大量減少，但本區需求不減，促使銷售率相對大幅提升。

表2-3-6 2018-2022年中和區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	14	20	19	17	16
可售戶數	1121	1767	2361	1191	687
推案金額(億元)	196.80	328.00	440.00	308.45	244.50
平均總價(萬元)	1755.58	1856.25	1863.62	2589.84	3558.95
平均單價(萬元)	50.00	47.20	50.30	51.91	59.37
銷售率(%)	40.23	33.22	32.02	61.71	64.34

資料來源：惟馨周報

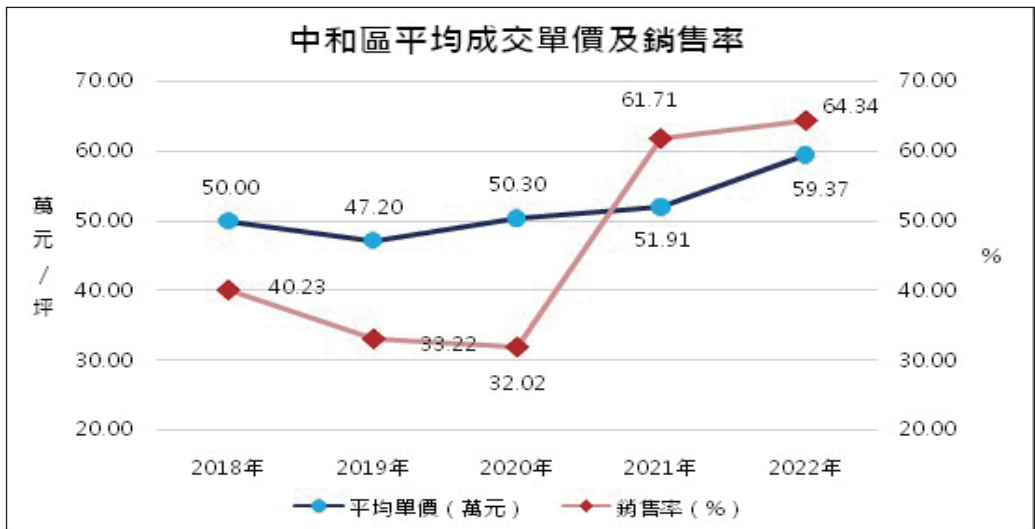


圖2-3-26 2018-2022年中和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間觀察，自2013年起，中和區1,000萬至2,000萬之住宅產品成為本區市場主力，2022年所佔比達六成，成為近十年新高，其次為700~1,000萬以上價格區間產品，惟今年2,000萬以上之住宅產品市佔率高於700~1,000萬之產品。此外，住宅每坪平均單價在2014年達到高峰的41.3萬元後呈現疲乏，直至近三年出現些微回升的情況，今年平均單價落在每坪49

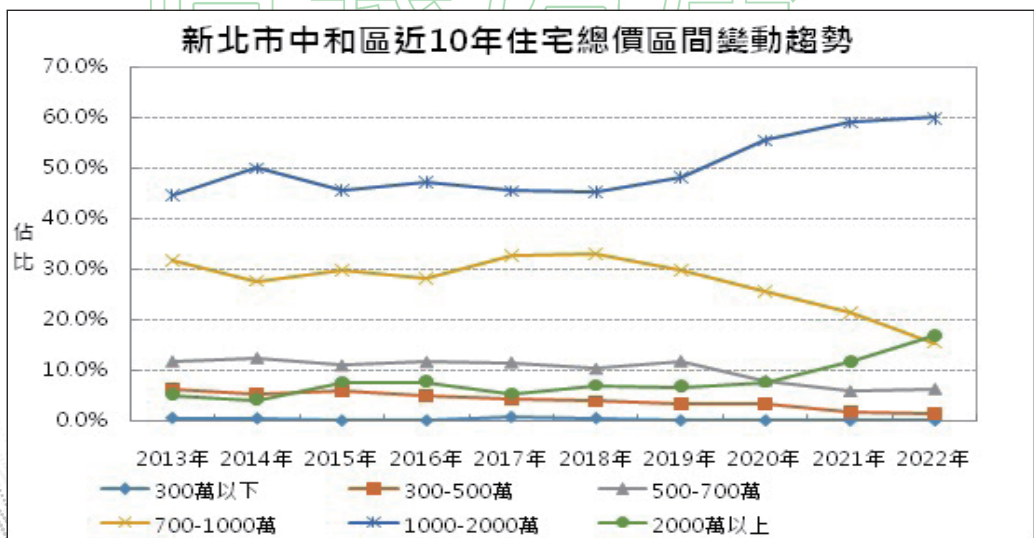


圖2-3-27 2013-2022年中和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

萬元，成交坪數方面，本區目前仍以25~35坪、15~25坪的產品為住宅成屋市場主力，其產品佔市場交易比例分別為34.4%、26%。15坪以下、25坪~35坪及55坪以上的產品皆於今年有微幅增長趨勢，惟35坪~45坪及45坪~55坪則有下降之趨勢，代表本區住宅產品市場需求今年無特別偏好大坪數、小坪數或中等坪數的產品。至於流通天數方面，今年本區平均物件流通天數為82天，較前兩年減少，顯示流通天數有逐漸縮短的趨勢，可推測本區住宅成屋市場逐步興起的現象產生。

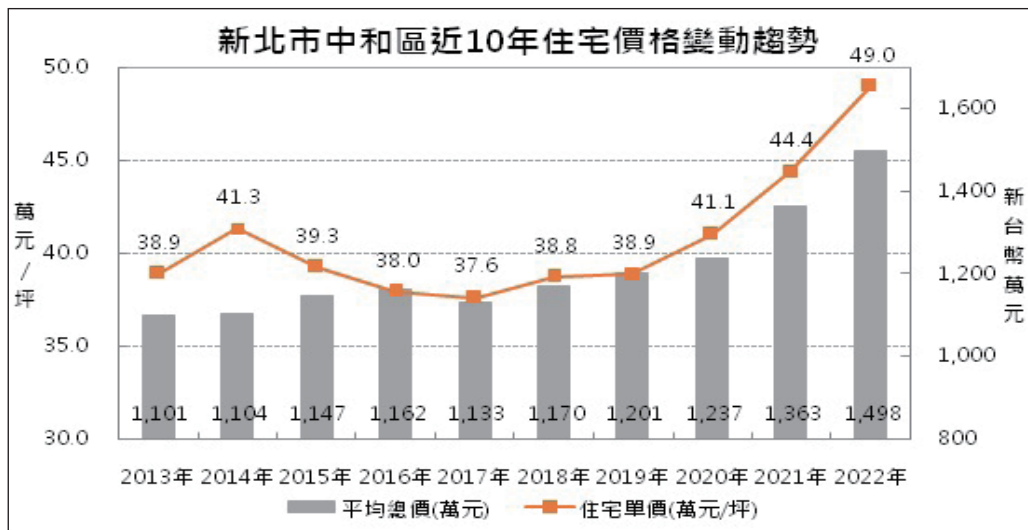


圖2-3-28 2013-2022年中和區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

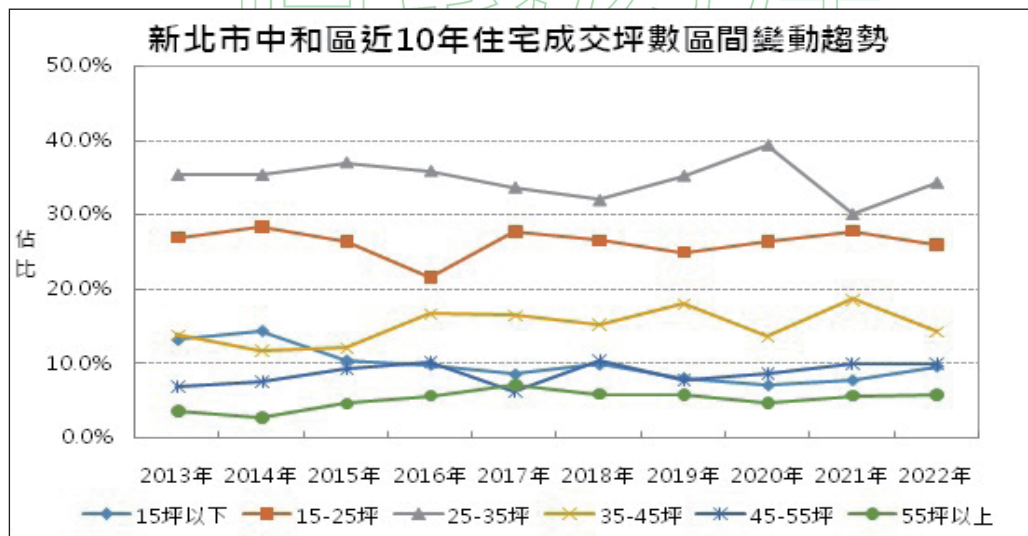


圖2-3-29 2013-2022年中和區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

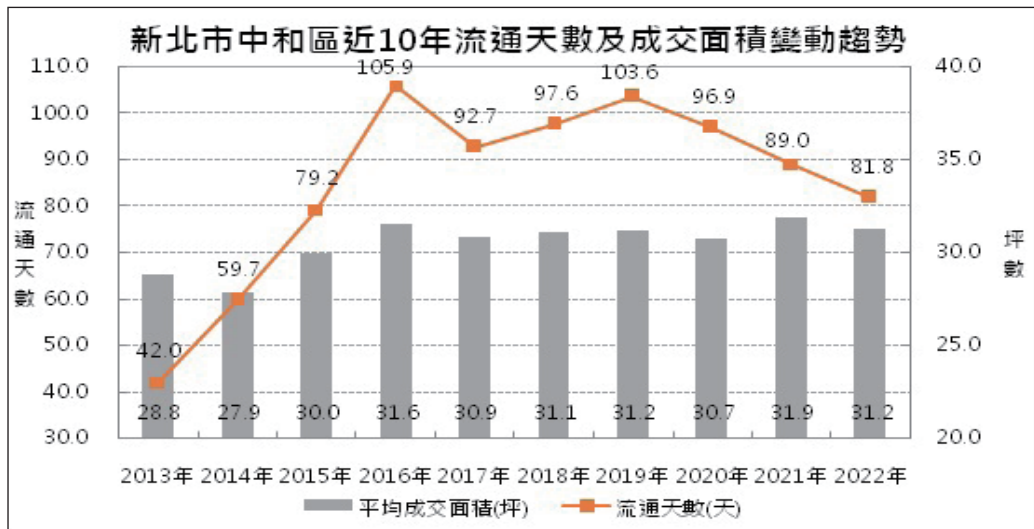


圖2-3-30 2013-2022年中和區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

六、土城區

土城區緊鄰板橋區、樹林區以及中和區，早期因軍事限建等因素，行政區範圍有一定比例之土地列為暫緩發展區，影響整體建設之條件完整性，而2019年政府將閒置已久的土城彈藥庫規劃為司法園區，有望辦理整體性規劃。現今發展定位上，本區歸屬於大新板的市政中樞及居住中心，以既有之捷運系統及興建中的捷運三鶯線系統及未來捷運萬大線第二期、北二高土城第二交流道作為交通網絡基礎，並藉由暫緩發展地區的開發，加上商場、醫院陸續進駐、司法園區細部計畫的通過，為土城區之產業及住商機能發展提供完整的供給能量，待未來諸多重大建設完工後吸引人潮進駐。

(一) 新屋預售市場

2022年可售戶數、推案金額、銷售率皆有明顯上漲，可售戶數及推案金額較前一年分別上漲50%與39%。土城區新屋預售市場之年度推案個數在2018年為9案，至去年大幅增加至16案，而今年的推案個數增加3案，為19案。而平均單價方面自2021年突破每坪40萬後，今年再創46.98萬元為五年新高。然而，銷售率自2018年的高峰後逐年下滑，今年則維持不到四成的表現，推測原因為，近兩年本區推案單價漲幅明顯，使銷售率相對明顯萎縮。

表2-3-7 2018-2022年土城區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	9	24	24	16	19
可售戶數	1646	2135	3809	1596	2395
推案金額(億元)	235.00	301.40	552.40	331.70	461.20
平均總價(萬元)	1427.70	1411.71	1450.25	2078.32	1925.68
平均單價(萬元)	37.80	36.70	38.50	41.45	46.98
銷售率(%)	56.26	54.38	45.76	33.46	39.83

資料來源：惟馨周報

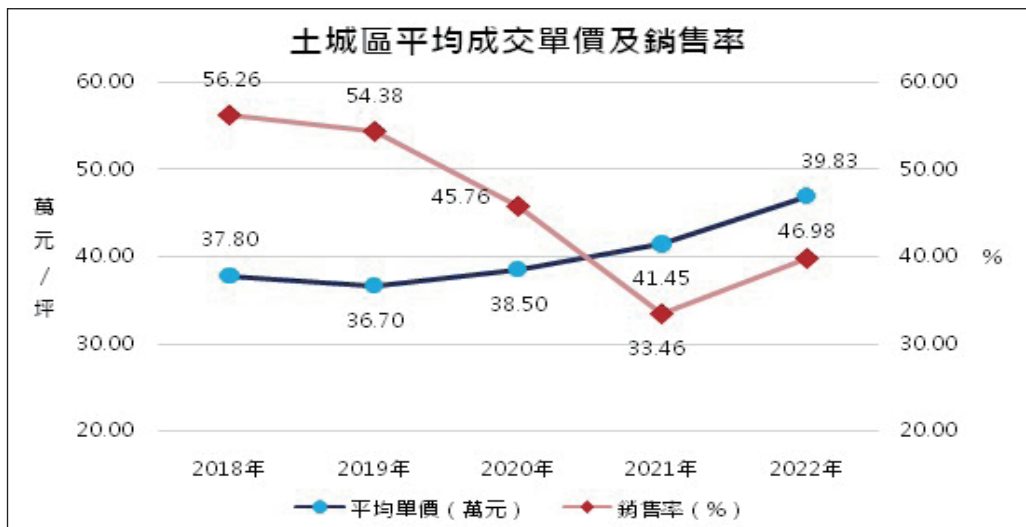


圖2-3-31 2018-2022年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察土城區住宅總價區間，2013年係以700萬至1,000萬的產品為市場主力。自2014年後市佔率最高的價格區間則轉為1,000萬至2,000萬的產品，今年達近十年次高(59.4%)。同時，700萬至1,000萬的產品市佔率自2018年起則是顯著下滑。另外，在2,000萬以上的產品，一路呈現平穩上升之趨勢，今年市佔率達12.8%，相較去年成長4.3%。顯見本區十年來，成屋市場之購屋者偏好有所變化，可接受的價格有上升的趨勢。此外，在平均住宅總價方面，自2013、2014有明顯變化後，其後幾年的價格皆趨於穩定成長，今年

成交平均總價1,381萬元，較去年成長5.6%，而平均單價自2016年達最低潮後，逐年上漲，今年則達平均43萬元，兩者皆創近十年新高。

而成交坪數方面，近十年以25~35坪的產品為市場主力，其次為15~25坪及35~45坪的產品，而今年15~25坪的產品市佔率(21.7%)較2021年微幅上修8.1%。然而，45坪以上的產品於今年皆有微幅下降之趨勢，顯見土城區購屋者對於住宅產品之需求今年偏好中小坪數之住宅產品。至於流通天數方

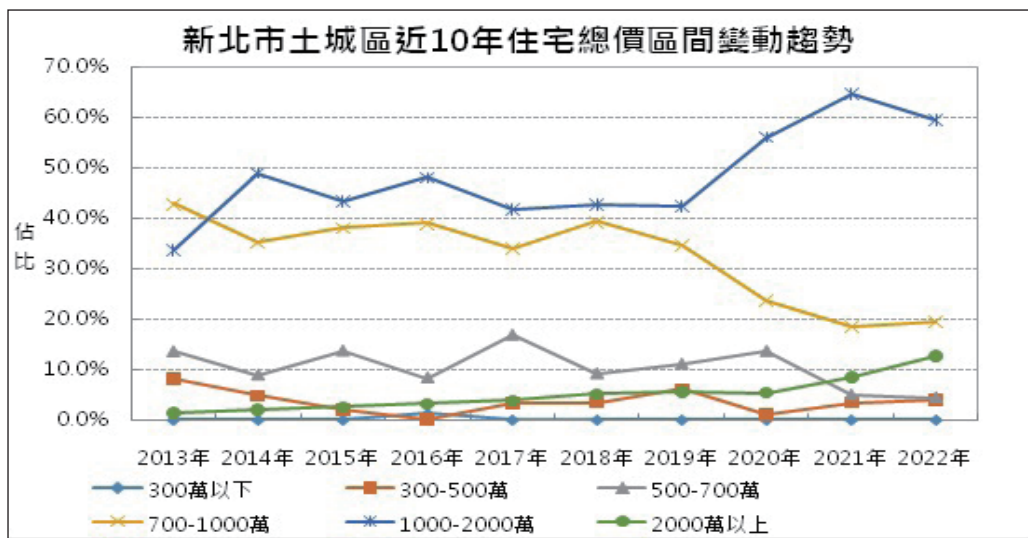


圖2-3-32 2013-2022年土城區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

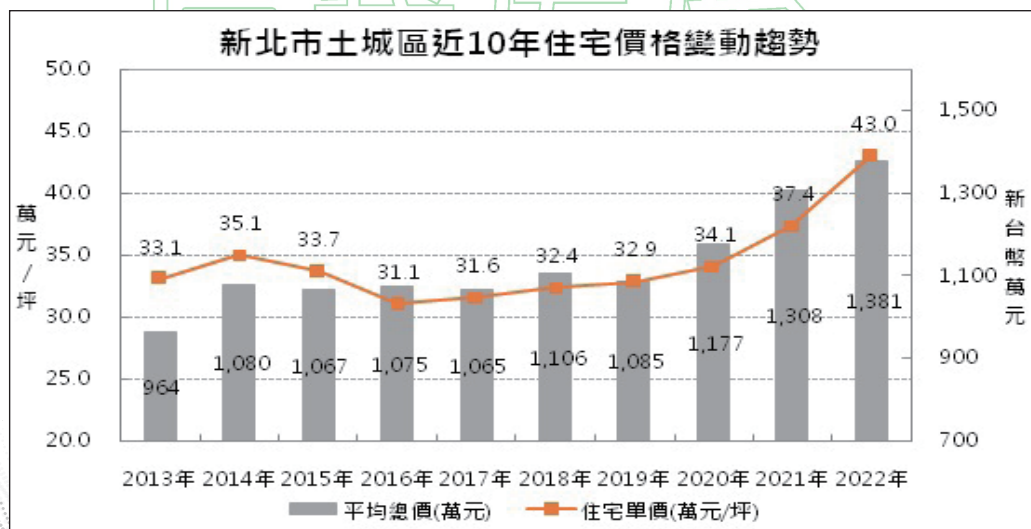


圖2-3-33 2013-2022年土城區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

面，自2014年起持續增加，於近兩年開始大幅減少，今年為2015年起之最少流通天數，約達49天。

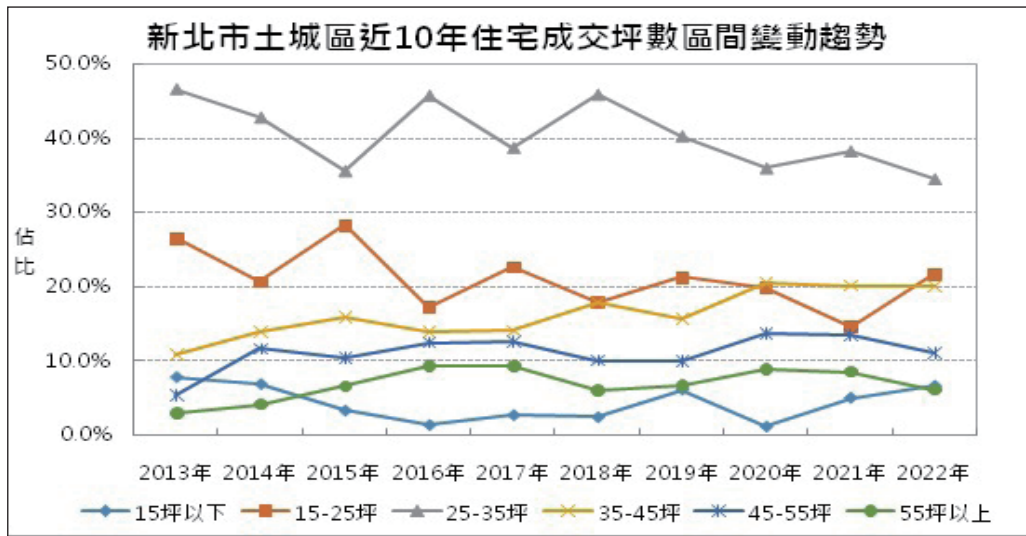


圖2-3-34 2013-2022年土城區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

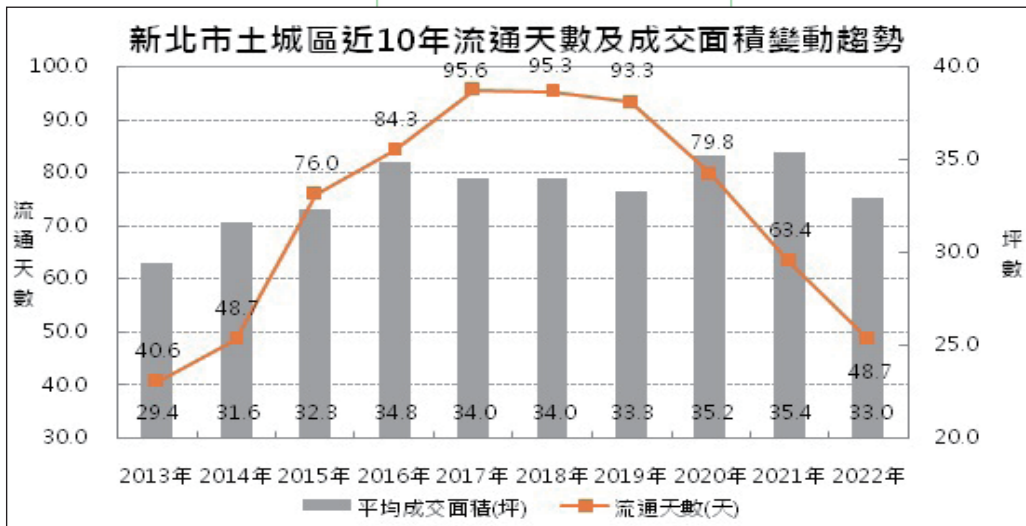


圖2-3-35 2013-2022年土城區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

七、樹林區

樹林區屬於新北市較早開發地區之一，其發展以樹林、山佳、南樹林火車站為中心，生活圈相對完備、緊密。與板橋區間隔著大漢溪，亦使兩區房價呈現一定程度之差異。隨著中佳路正式通車，紓解交通壅塞，在未來發展之契機上，2022年下旬捷運新北樹林線鑿定後，待未來將可進一步完善本區交通網絡條件，此外，本區之南山樹喜廣場、樹林藝文綜合行政中心亦提升地區整體商業機能及藝文活動場域，期能帶動本區房地產市場的新一波榮景。

(一) 新屋預售市場

相較於地理及市場環境較為類似的土城區，樹林區之整體供需規模較小，今年推案微幅增加至5案。其在可售戶數、推案金額等部分亦有成長趨勢。可售戶數方面，2022年為166戶，相較於2021年增加86戶，推案金額同時也增加至20.23億元，達28.80億元。然而，近三年的平均銷售單價亦已站穩30萬元的水準，達每坪33.29萬元。平均總價方面，自2019年達1,600萬元高峰後逐年下降，直至2022年有大幅上升的趨勢達到平均1,734.94萬元，亦同時創下近年來的新高峰。銷售率方面，由2021年96.25%下降至83.73%。惟市場供給量較往年提升，推測本區預售市場仍存在一定的需求量，故銷售率仍能維持逾八成的成績。

表2-3-8 2018-2022年樹林區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	6	9	8	3	5
可售戶數	228	388	371	80	166
推案金額(億元)	36.20	62.10	50.60	8.57	28.80
平均總價(萬元)	1587.72	1600.52	1363.88	1071.25	1734.94
平均單價(萬元)	31.20	30.30	31.30	33.27	33.29
銷售率(%)	36.84	63.66	33.42	96.25	83.73

資料來源：惟馨周報

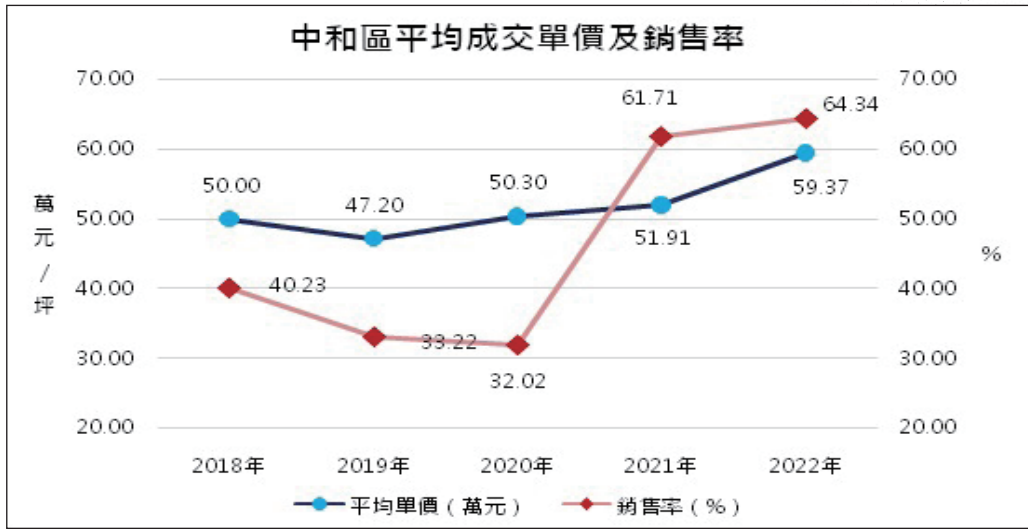


圖2-3-36 2018-2022年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

樹林區係以1,000萬至2,000萬價格區間之產品為成屋市場主流，所佔比例自2018年起持續攀升，今年達42.6%的市佔率。其次為700萬至1,000萬價格區間的產品，但自2018到2021年，該總價區間產品逐年下滑，2021年更僅剩不到二成，而今年有顯著成長8.6%，達市佔率27%。而2,000萬以上價格區間之產品，與2021年相比，微幅成長3.4%。顯見本區成屋市場之購屋者

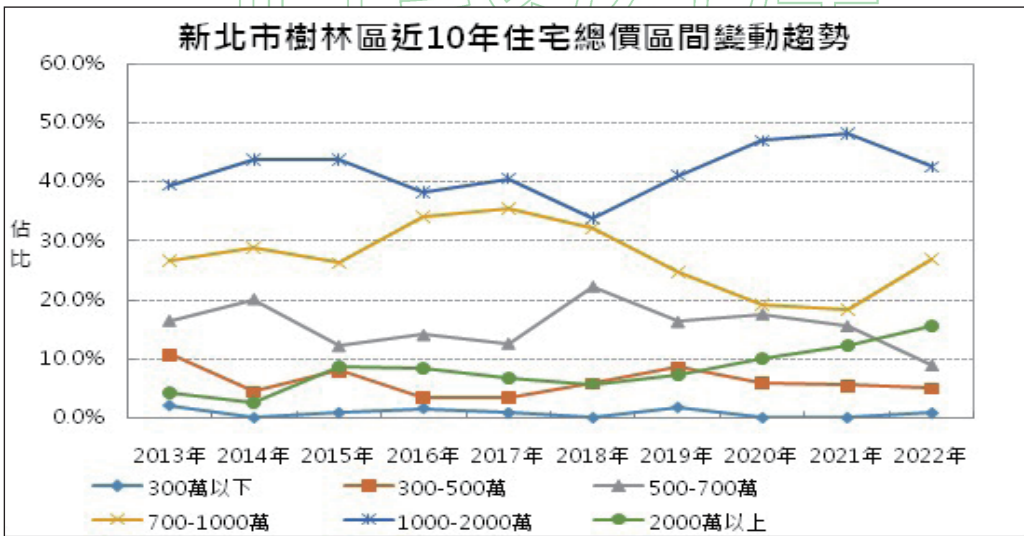


圖2-3-37 2013-2022年樹林區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

可接受的價格區間上調。住宅平均總價與住宅單價方面，皆維持與2021年相同的水準，平均總價為1,325萬元，住宅單價則為33.1萬元。

住宅成交坪數部分，於2022年以25~35坪的產品所佔比例較高，其次為15-25坪與35-45坪以上之住宅產品，綜觀成交坪數55坪以上之住宅產品，與2021年相比，減少4%。然而，15坪以下的產品市佔率於今年減少2.5%。由此可知，本區成屋市場之購屋者，今年以中、小坪數為主流住宅產品。至於

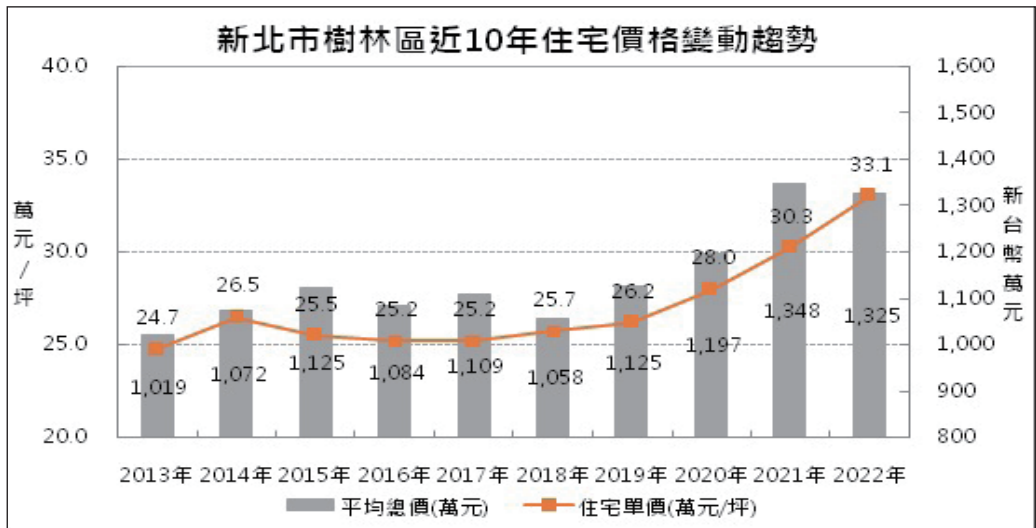


圖2-3-38 2013-2022年樹林區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

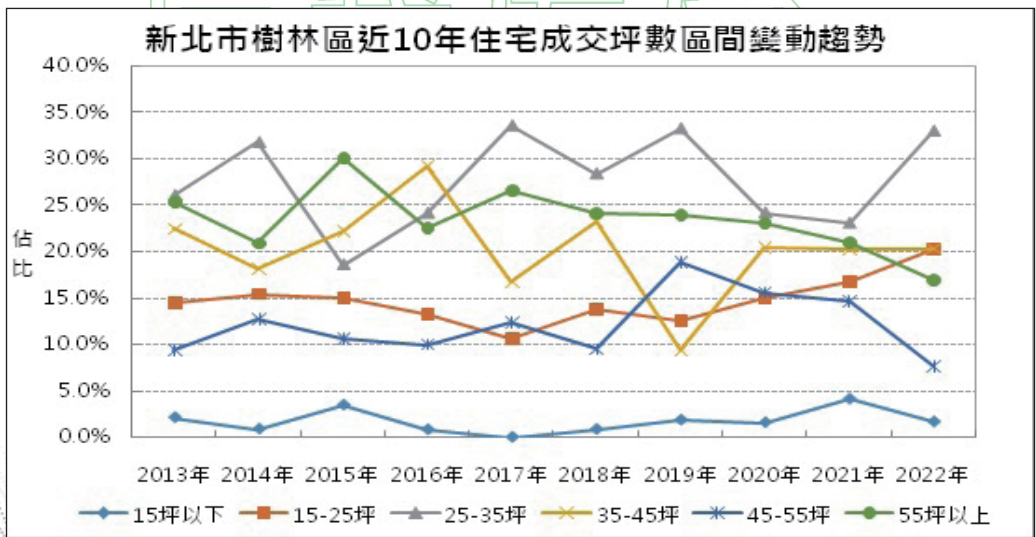


圖2-3-39 2013-2022年樹林區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

流通天數方面，本區每年的天數變化均呈現一定程度的差異，今年較去年約增加10天。

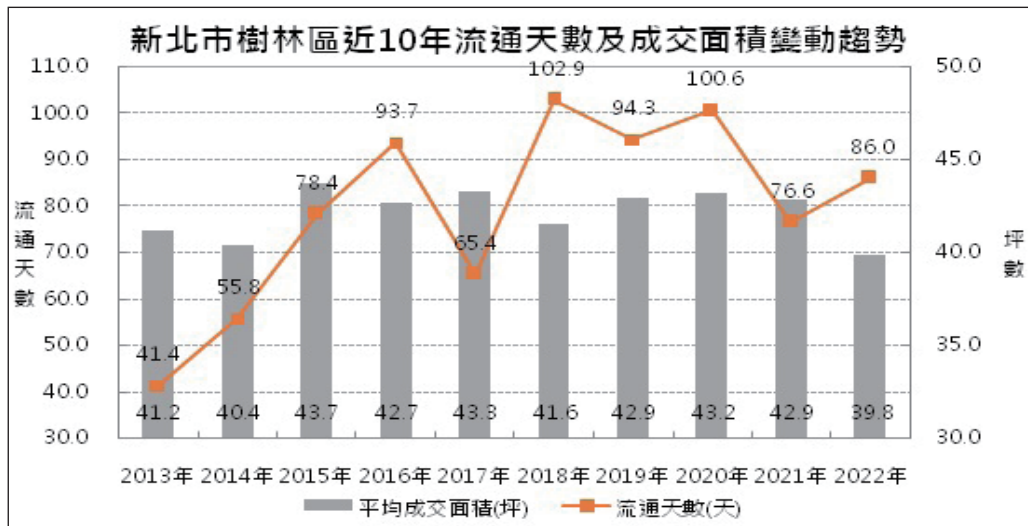


圖2-3-40 2013-2022年樹林區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

八、三重區

三重區緊鄰台北市，擁有良好的地理優勢，共有三座橋梁分別連接台北市大同區、中正區以及萬華區，主要聯外道路有新北環河快速道路以及中山高速公路，捷運則包含蘆洲線、新莊線以及機場線，整體交通系統便捷度相對為高，有效解決早期道路規劃不足之交通問題，成為西區門戶通道核心。本區目前開發以重陽重劃區為主，共有49公頃，其中公園、兒童遊樂園以及綠地佔總面積12%，鄰近台北市士林區，區內商業機能亦相對豐富，加上2022年新北市政府宣布未來會有新北市第二行政中心、東森電視總部及面積上看2,480坪的公園綠地，外加多數住宅大樓產品的進駐，近年平均房價均維持50萬以下，較符合首購族、自住客的住宅需求，因此吸引不少人移居至此，使得本區住宅市場仍有一定的支撐力。

(一) 新屋預售市場

觀察三重區的新屋預售市場特徵，自2019年起，推案個數大幅攀升，可售戶數及推案金額亦同步上揚。在推案個數方面今年與去年相比雖減少7件，

達25件，但其可售戶數增加近67%，推案金額亦成長近60%。而2022年本區推案個為25案，居新北市次高。每坪平均單價亦逐年上漲，2022年更上升至54.79萬元。在銷售率方面，近五年變化幅度甚鉅，2022年為26.92%，較去年衰退逾45.44%。由此解讀，2022年三重區的預售市場，在建商看好未來榮景、紛紛投入的情況下，提供大量住宅單位，進而使市場呈供過於求的狀態，待未來幾項重大建設完工後吸引人潮進駐。

表2-3-9 2018-2022年三重區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	12	33	43	32	25
可售戶數	1030	2825	3176	2533	4224
推案金額(億元)	133.40	512.00	518.40	463.70	740.90
平均總價(萬元)	1295.15	1812.39	1632.24	1830.64	1754.02
平均單價(萬元)	44.80	45.20	47.80	50.09	54.79
銷售率(%)	35.05	46.12	60.96	72.36	26.92

資料來源：惟馨周報

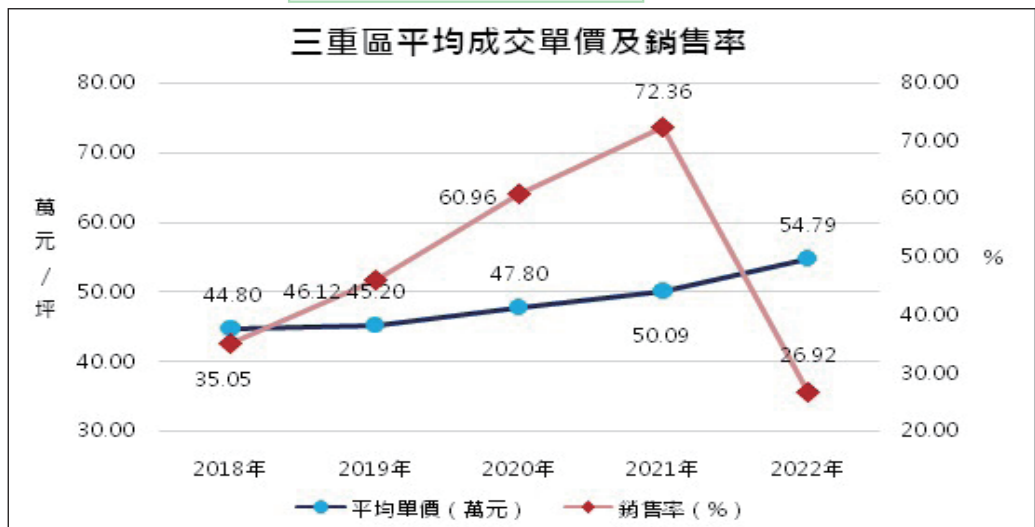


圖2-3-41 2018-2022年三重區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(一) 成屋市場

觀察近年三重區的住宅總價區間特徵，1,000萬至2,000萬之產品的市佔率自2013年起逐年攀升，在2018年達到52.2%，而2022年雖微幅下降至45.6%，但仍為本區成屋市場的主流產品，且與其他價格區間之產品有著近一倍的差距。其次為700~1,000萬以上之產品，對比去年微幅下降3%，達19.4%的市佔率。平均住宅單價則是從2016年起逐年攀升，2022年落在每坪

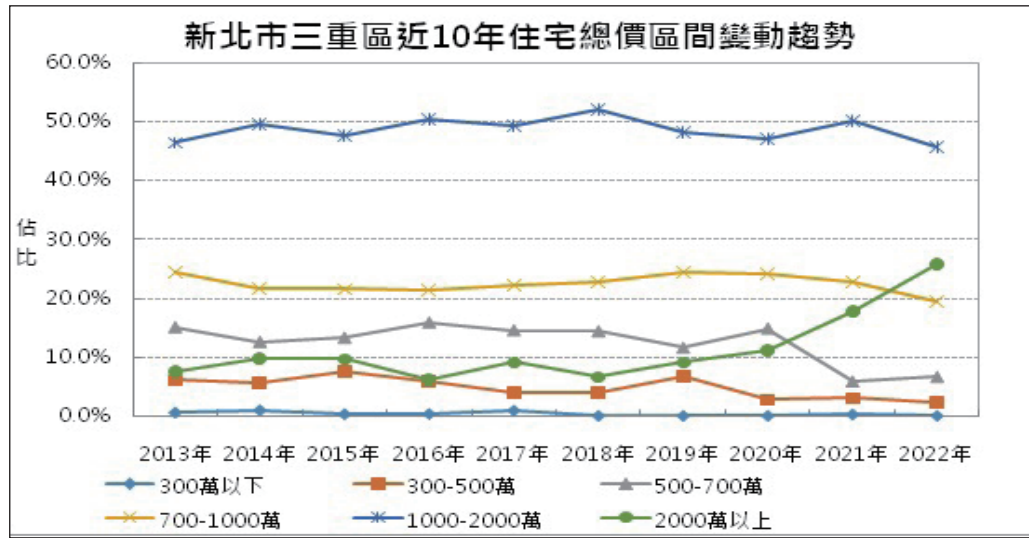


圖2-3-42 2013-2022年三重區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

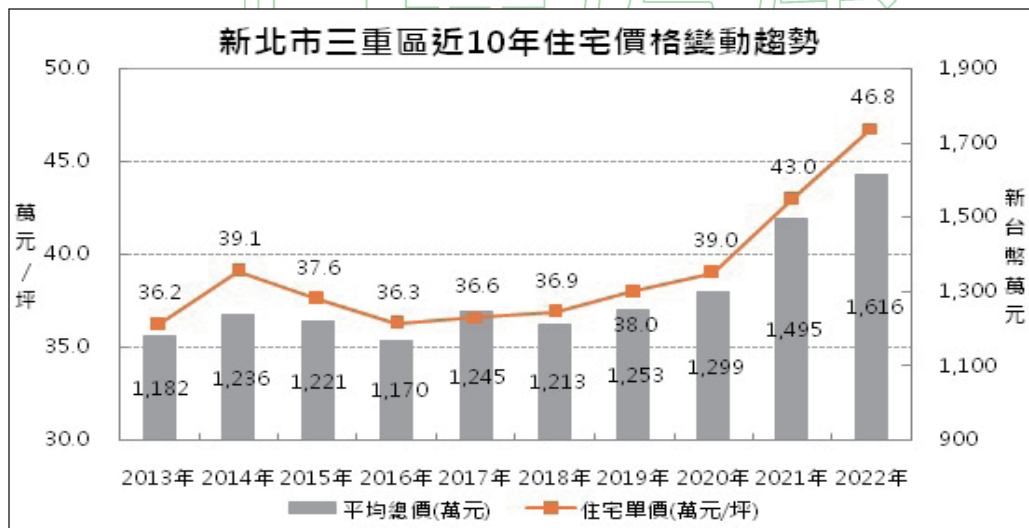


圖2-3-43 2013-2022年三重區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

46.8萬元，平均總價為1,616萬元，亦為近十年新高。

住宅成交坪數方面，2022年本區成屋市場之主流為25~35坪的中坪數住宅，市佔率近三成，其次為15~25坪，市佔率亦近二成五。至於15坪以下、35~45坪及45~55坪，三者皆有微幅回升，惟三者佔比皆低於兩成，由此可推測本區以中小坪數產品較受市場歡迎。至於流通天數部分，本區自2015年突破100天之後，近幾年皆維持在四個月左右，而今年對比2021年（106.5天）下降近25天，其流動天數減少近3周。

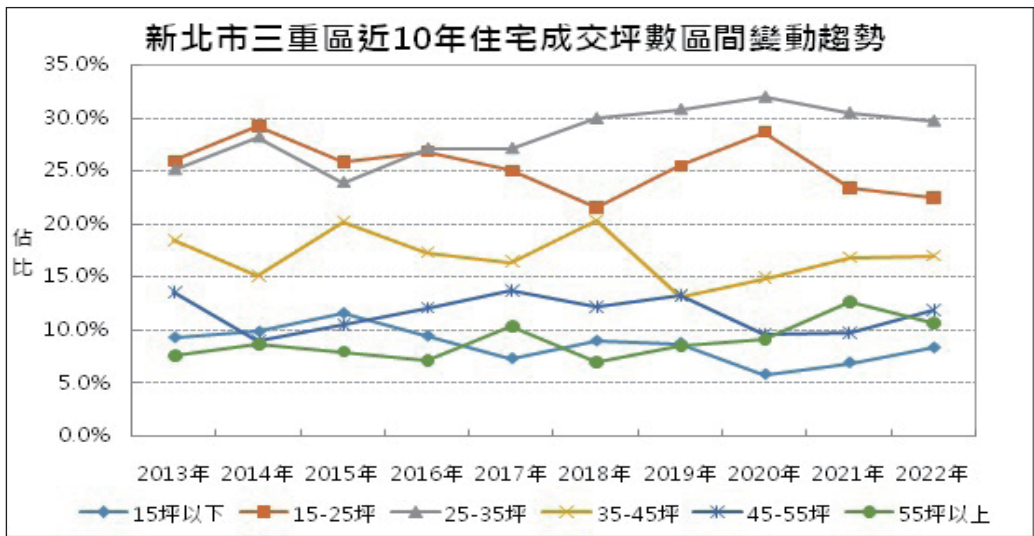


圖2-3-44 2013-2022年三重區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

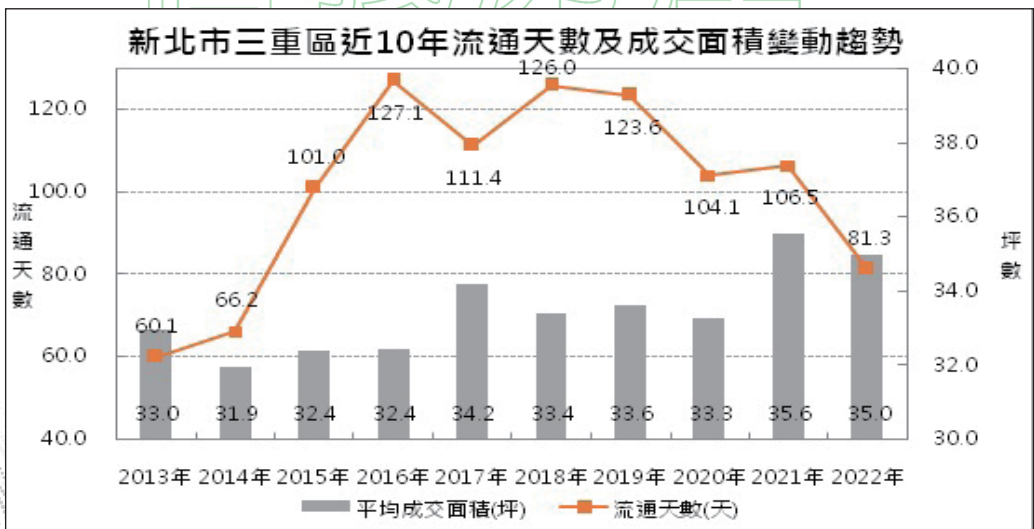


圖2-3-45 2013-2022年三重區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

九、新莊區

新莊區有綿密生活機能及逐漸成熟的住宅區，頭前重劃區、新莊副都心及綠園道等綠地景觀，成為銷售熱區之一。交通擁有三捷優勢，包括新蘆線、捷運機場線，以及於今年通車的新北環狀線，且緊鄰台64線、台65線快速道路和台一線高架橋，對通勤族來說可省下許多交通時間，銜接各地區之便捷度亦相對提高。未來都市發展建設遠景眾多，包括2020年陸續在市場上登場的AU宏匯廣場、國家電影中心、宏匯iTower、CBD時代廣場及A3新創總部等，加上新北市府力促的塹仔圳市地重劃案、新北產業園區及中央合署大樓等多項規劃的遷入，皆讓本區有機會成為新北市大型商業金融中心。

(一)新屋預售市場

新莊區之新屋預售市場於今年呈現成長的趨勢，本區在商場與相關捷運場站周邊地區的開發群聚效應帶動下，今年度推案金額達696.30億元，推案個數達27件。在平均單價方面，自2018年起逐年成長，而今年更突破平均50萬，達54.55萬元，較2021年微幅上揚11.7%，因此推測新屋預售市場多半受惠於塹仔圳重劃區，其重劃區附近含機場捷運A5站又緊鄰新莊副都心與頭前重劃區，生活機能堪稱完善，因此在今年達到每坪54.55萬元的水準，創近年來的新高。另觀察銷售率，本區近五年每年都呈現一定程度之差異，至2020年創下六成的佳績後，在2022年小幅下降至48.67%。顯見本區在今年新屋市場銷售率雖不如2020年，但仍能維持近五成的水準，市場保持熱絡的氛圍。

表2-3-10 2018-2022年新莊區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	5	27	32	15	27
可售戶數	701	3533	3683	1671	2402
推案金額（億元）	97.50	628.30	722.40	405.40	696.30
平均總價（萬元）	1390.87	1778.38	1961.44	2426.09	2898.83
平均單價（萬元）	42.20	42.20	45.80	48.82	54.55
銷售率（%）	23.68	39.94	65.54	59.25	48.67

資料來源：惟馨周報

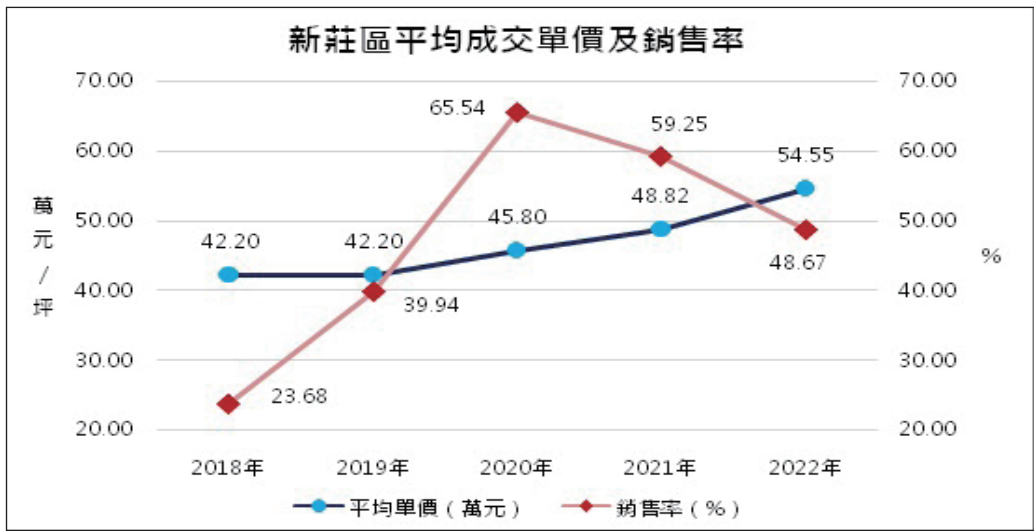


圖2-3-46 2018-2022年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(一) 成屋市場

以住宅總價區間觀察，新莊區自2013年起1,000萬以上產品的市場比例逐漸增加，總價低於1,000萬之產品市佔率則是逐年下滑，以2017年為分界點而言，1,000萬至2,000萬的產品轉變為本區成屋市場之主流，今年市佔率較2021年增加0.7%，為近10年之冠。其次為700萬至1,000萬的產品，惟該產品近年的市場佔比有下滑之趨勢。反觀，2,000萬以上產品之市佔率，與

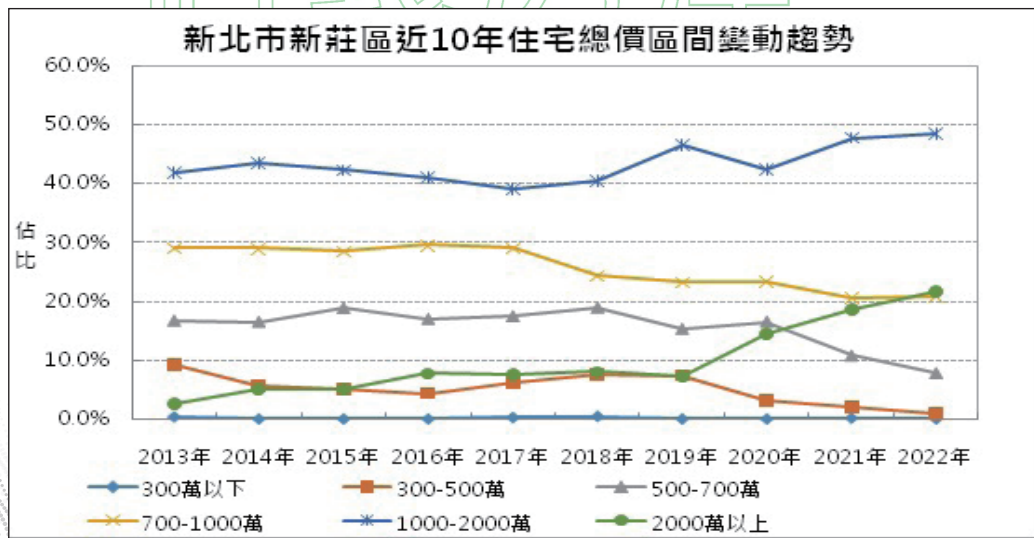


圖2-3-47 2013-2022年新莊區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2021年相比，今年成長3.1%，顯見本區購屋者普遍可接受的價格有上漲的情況。平均總價與住宅單價方面，近五年來有逐年成長之趨勢，今年兩者皆達近十年新高，與2021年相比，平均總價（1,546萬）增加74萬，平均單價（41.4萬）亦成長4萬。

住宅成交坪數方面，2022年，本區25~35坪的物件成交比重依然佔市場之大宗，惟與2021年相比，今年市佔率(27.6%)微幅上升0.2%。其次，15~25坪之產品，與2021年相比，今年市佔率有顯著提升4.7%。至於在流

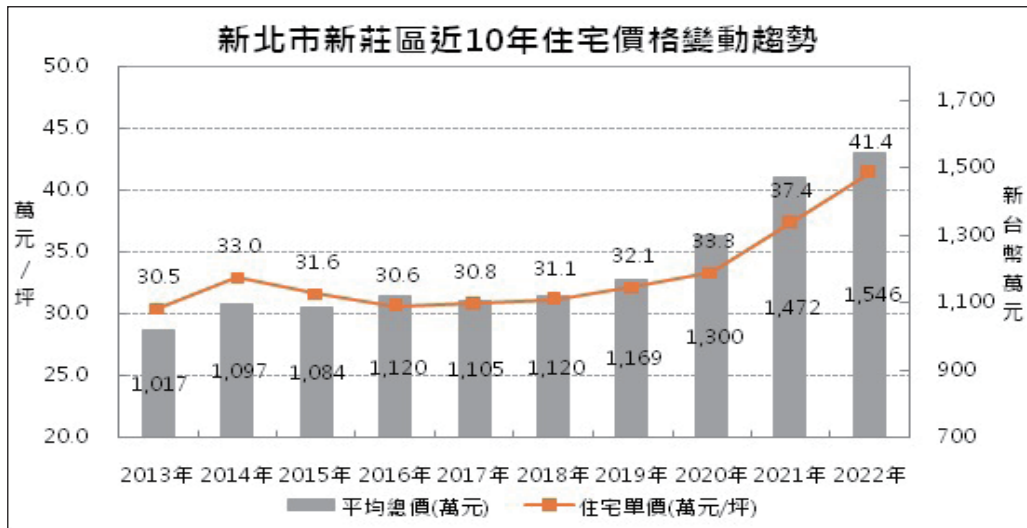


圖2-3-48 2013-2022年新莊區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

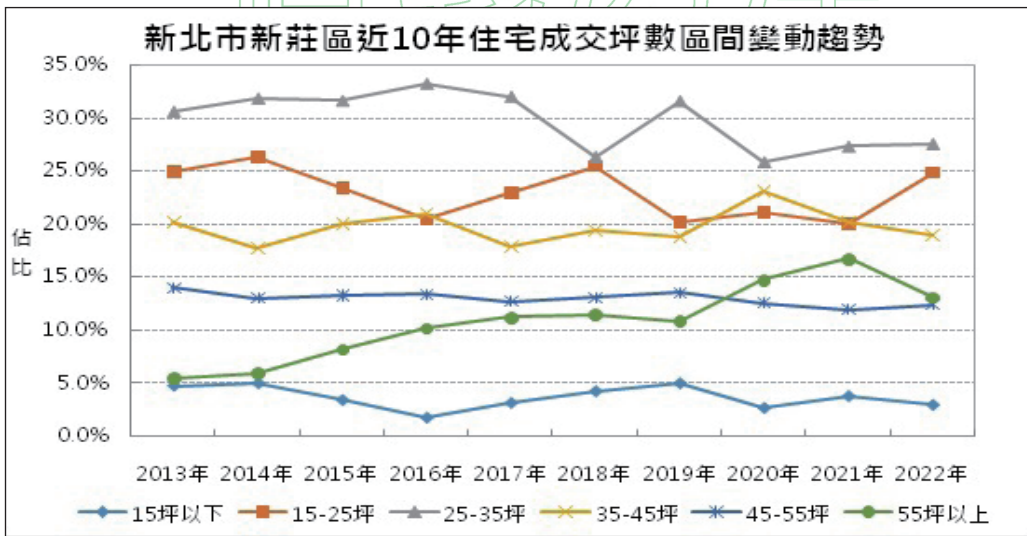


圖2-3-49 2013-2022年新莊區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

通天數部分，本區自2016年起，平均流通天數即維持在100天以上，直至2021年平均流通天數降為99天，今年更一舉下降至65.4天，其流動天數減少近五周。

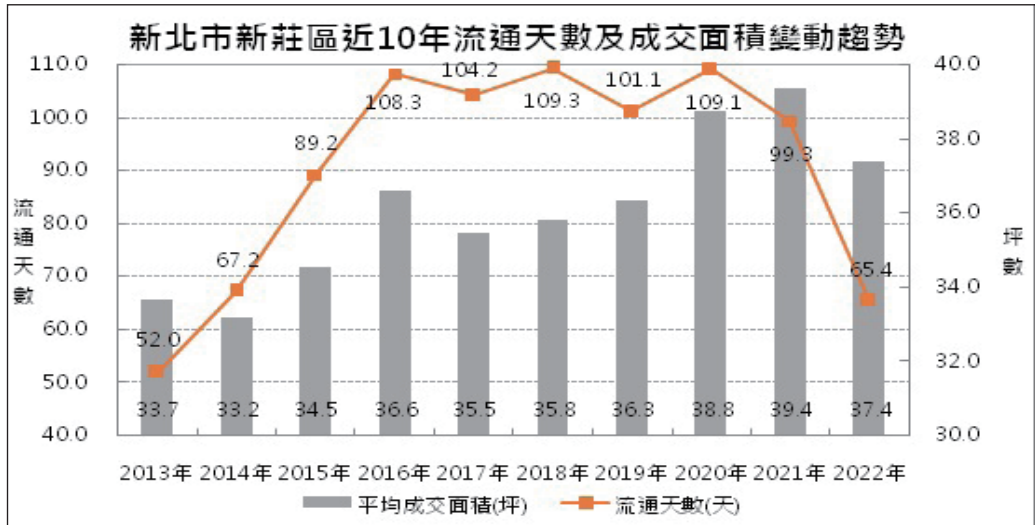


圖2-3-50 2013-2022年新莊區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

十、泰山區

泰山區位於新北市西側，與五股區、新莊區以及林口區交接，周邊擁有便捷交通網絡，其包含中山高速公路、台64線、台65線以及機場捷運線、新莊捷運雙線等，使得泰山區不僅擁有地理優勢，交通之建設亦有效串聯雙北市各行政區。

本區地形大多為山陵地，擁有佔地17公頃之義學坑自然生態公園，此公園為泰山居民日常休憩之場所，在加上於2015年啟用新五泰國民運動中心，亦是闔家之日常運動場所。至於，醫療部分，於2017年落成之輔大醫療特區，集結全球頂尖醫療服務制度以及高規格設備。早期泰山區主要以工業區居多，但隨著雙北市交通、都市建設逐漸均衡化，加上配合近年塹仔圳重劃區的推行，部分工業區廠房遷移，使得本區發展漸趨完備，有助於提升居住品質。

(一) 新屋預售市場

泰山區新屋預售市場係屬於淺碟市場，前幾年之推案個數皆未超過10

案，2022年則有13案推出。總銷金額與新北市其他地區相比，亦屬小規模的推案市場。然而，2022年，本區新屋預售市場之可銷售戶數、推案金額與2021年相比，皆有明顯遽升，為近年新高，其中，可售戶數較前一年增加735戶，達1336戶，推案金額亦較去年成長近3倍，達270.7億元的水準，顯見建商今年於本區推案相當積極。此外，2022年的平均總價與平均單價分別較2021年皆各上漲21%至2026.2萬元及上漲12.6%至44.45萬元。在銷售率方面，2022年較2021年減少26.7為35.03%，推斷雖本區近年新屋預售案件可售戶數大幅提升，但在平均總價及平均單價也持續上升之情況下，市場持觀望態度。

表2-3-11 2018-2022年泰山區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	2	4	3	7	13
可售戶數	146	366	449	601	1336
推案金額(億元)	16.50	47.00	78.00	100.60	270.7
平均總價(萬元)	1130.14	1284.15	1737.19	1673.88	2026.2
平均單價(萬元)	33.50	30.60	34.90	39.45	44.45
銷售率(%)	76.71	40.16	55.68	61.73	35.03

資料來源：惟馨周報

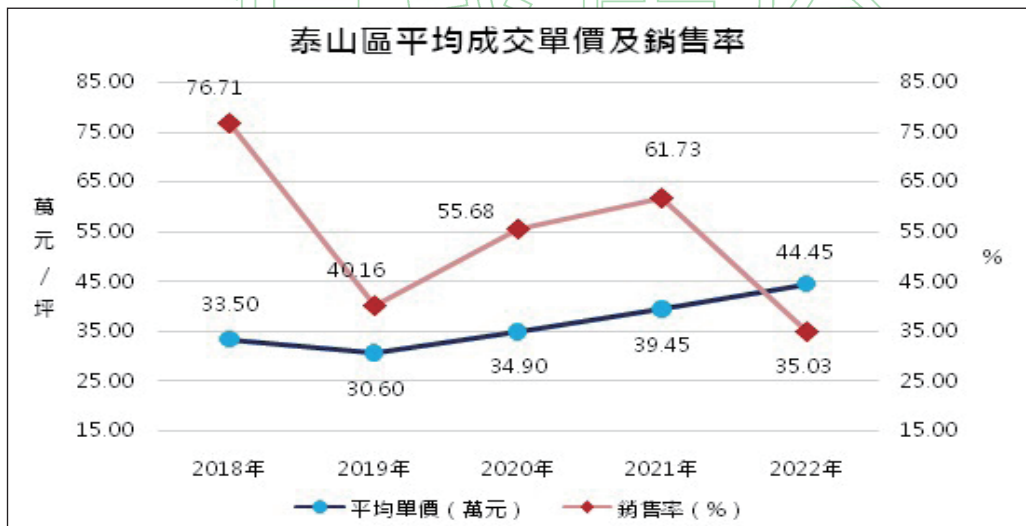


圖2-3-51 2018-2022年泰山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間部分觀察，2022年泰山區以1,000萬至2,000萬之住宅產品為主力，佔整體市場的55.3%，其次為700萬至1,000萬的價格區間產品，市佔率為23.4%，二種產品佔本區市場之比重近八成。顯見700萬至2,000萬之住宅成屋產品係為本區購屋者較可接受的價格區間。然而，以2018年為分界點而言，1,000萬至2,000萬之產品逐漸攀升，而700萬

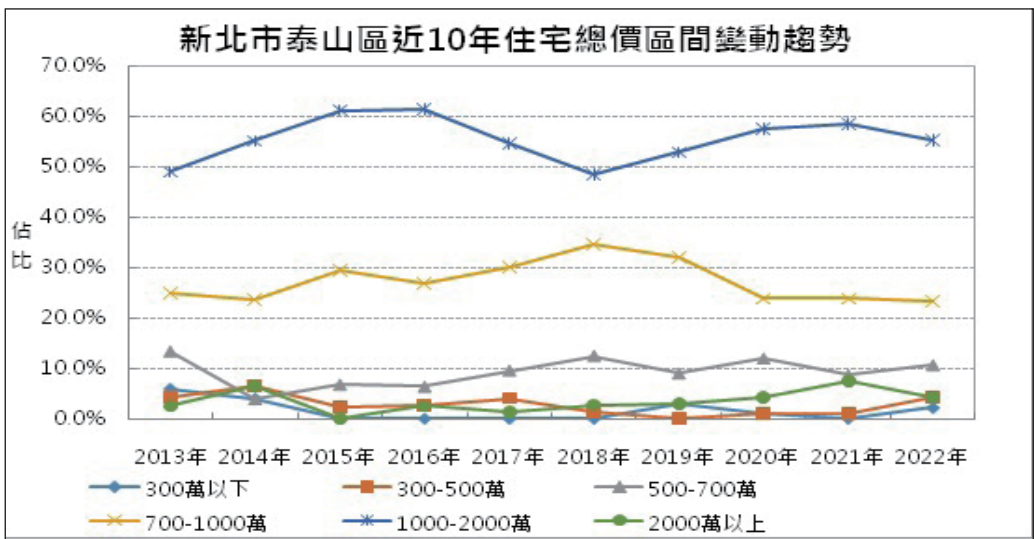


圖2-3-52 2013-2022年泰山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

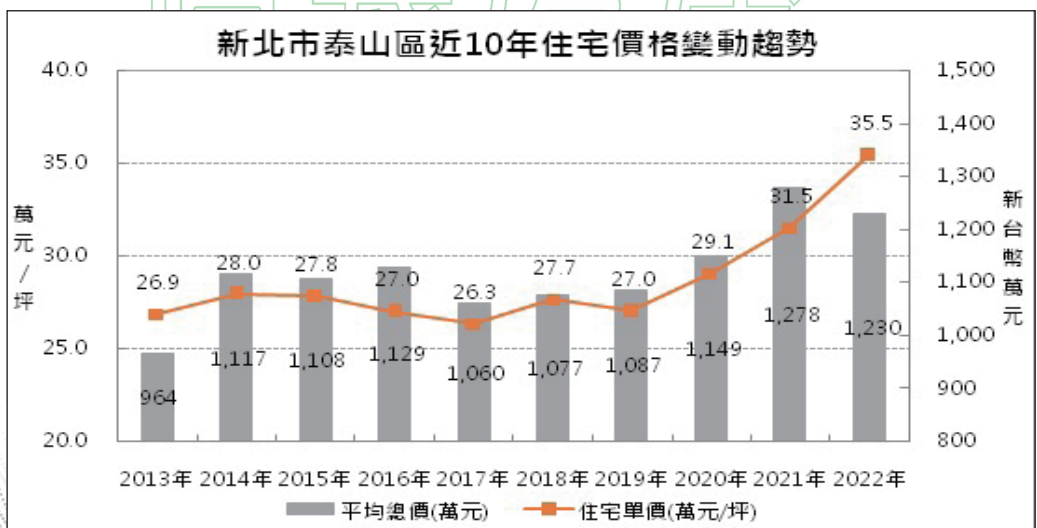


圖2-3-53 2013-2022年泰山區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

至1,000萬的產品則逐漸下滑。至於住宅單價方面，2022年較去年成長約12.7%，達每坪35.5萬元的水準同時也創下近十年來的新高，而平均總價（1,230萬）略幅減少48萬。

成交坪數分布方面，近年來主流產品為25~35坪及35~45坪，佔整體市場逾五成，今年15~25坪之產品市佔率更有明顯回升之現象，相較去年上升15.5%。在平均流通天數部分，自2017年高達131天之後，近三年呈現明顯

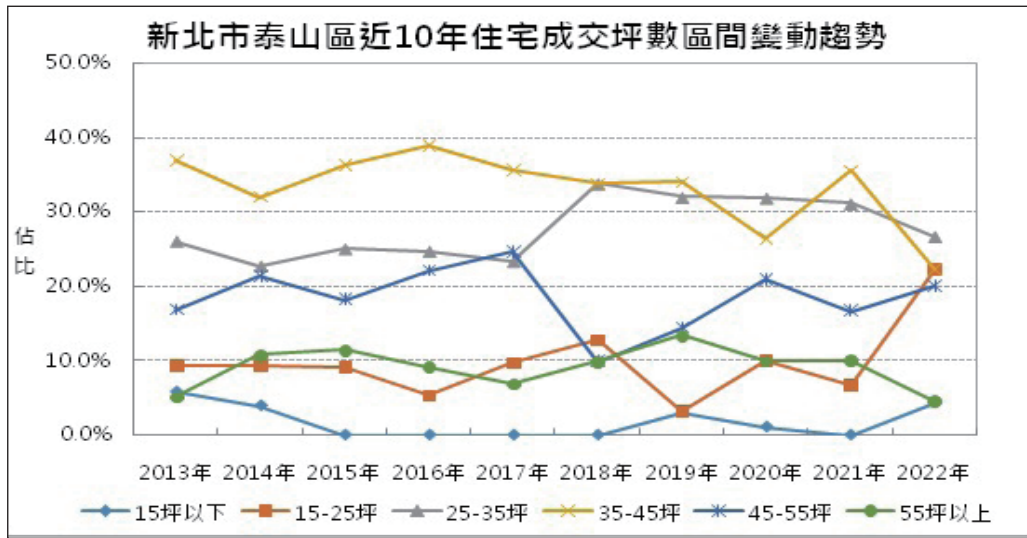


圖2-3-54 2013-2022年泰山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-55 2013-2022年泰山區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

下修的趨勢，2022年為51天，顯見本區成屋市場消費者購置意願相對回溫且熱絡。

十一、林口區

林口區雖位於大台北都會區的外圍，但卻為台北與桃園之要道，且近年新北市政府將本區規劃為北觀海洋城邦區，本區與淡水區作為雙港聯運後勤基地，以鞏固台北港於北台之經貿核心地位，並發揮門戶之優勢。而隨著2017年桃園機場捷運的建構，帶動大型購物中心等相繼開幕，其包括三井outlet、環球購物中心及國賓影城等，以打造娛樂休閒之購物廊帶，提升居民之生活機能。在產業發展部分，林口特定區內工一重劃區亦將在2023年進行土地交付，屆時將提供大量工作機會及經濟發展。而為配合未來大型建設進行，本區亦規劃24處公園、61處鄰里公園、1處運動公園以及2處體育場等開放空間，以提升本區之綠覆蓋率，創造合宜的居住區域。

(一) 新屋預售市場

近年來，林口區積極推動機場捷運建設，並吸引大型商場進駐，此等有利因素為區域發展注入了新動力。在推案個數、可售戶數與推案金額等部分呈現逐年成長的趨勢。與2021年相比，2022年推案個數仍維持21案，可售戶數減少逾三成，達1,637戶，推案金額達256.9億元，較去年削減逾五成，顯見今年建商對於本區推案數量雖與去年相同，但由於市場表現影響到銷售

表2-3-12 2018-2022年林口區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	10	30	34	21	21
可售戶數	835	1832	2696	2494	1637
推案金額（億元）	115.50	272.84	466.60	545.70	256.90
平均總價（萬元）	1383.23	1489.30	1730.71	2188.05	1569.30
平均單價（萬元）	31.70	32.10	32.90	34.91	41.21
銷售率（%）	27.66	35.26	58.68	49.28	42.15

資料來源：惟馨周報

成績。此外，平均總價也較2021年減少近三成，而平均單價微幅提升18%。再者，本區銷售率較為去年減少7%，其銷售率也從去年近五成的水準降至四成。由此解讀，今年本區在建商仍積極推案之情況下，消費者購置新屋推案產品意願降低，推測原因雖近年本區不少重大建設引入，生活機能逐漸完備，但囿於整體景氣因素，影響整體市場的買氣。

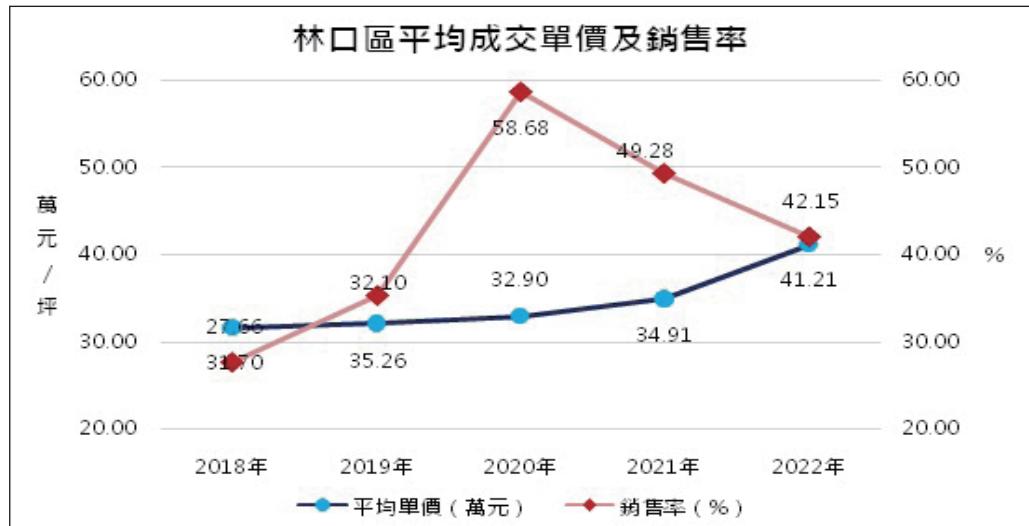


圖2-3-56 2018-2022年林口區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間面向觀察，林口區自2012年起，1,000萬至2,000萬產品佔市場比例逐漸增加，自2013年起躍升為本區成屋市場的主流產品，2022年其所佔的市場比例近六成，與去年相比，上升2.3%。其次，700萬至1,000萬之產品市場下修至5.6%。反觀，2,000萬以上之產品則上升近一成，躍升為市場次高產品。整體而言，平均總價相較於其他區域有偏高之現象。至於，本區成屋市場的住宅價格方面，於2016年起房價上漲力道逐年增強，至2019年為住宅單價微幅下修至每坪24.7萬後，其單價便逐年上揚，時至今年單價再次突破新高至每坪33萬。

本區住宅成交坪數方面，以55坪以上的產品為市場主力結構，於2022年佔市場成交案件近四成，其次為45~55坪及35~45坪的產品分別佔23.7%及19.4%。顯見近十年來，諸多建商於本區的大坪數、高總價推案風潮，已改變本區住宅成屋市場的樣貌。至於，本區2013至2014年間的平均流通天數為約

54天，但自2015年起，成屋之流通天數急遽增加，2017年與2019年更達到近十年最長的約156天，今年流通天數（89天）與2021年相比雖減少32天，但仍遠高於新北市其他行政區，推測本區住宅成屋市場有逐漸回溫的趨勢。

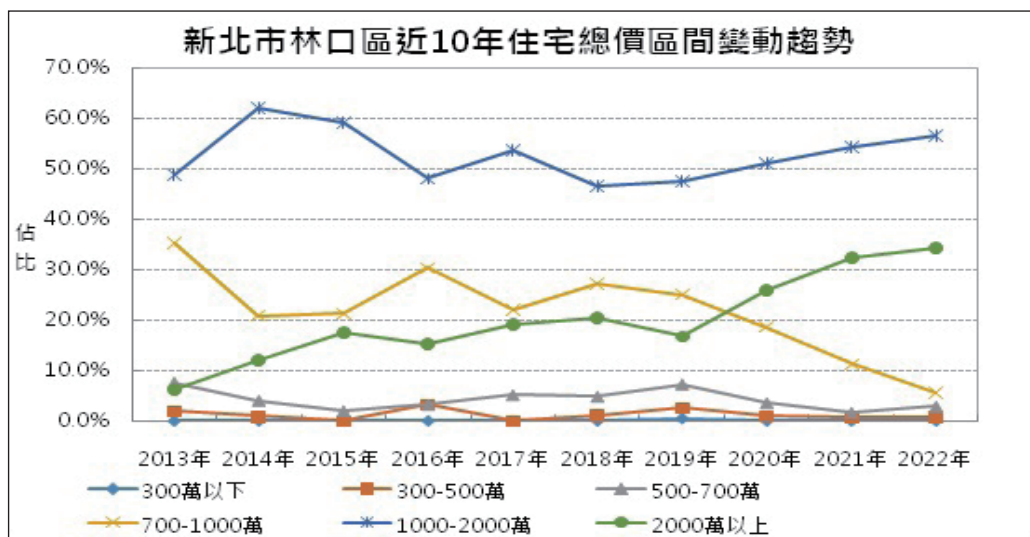


圖2-3-57 2013-2022年林口區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

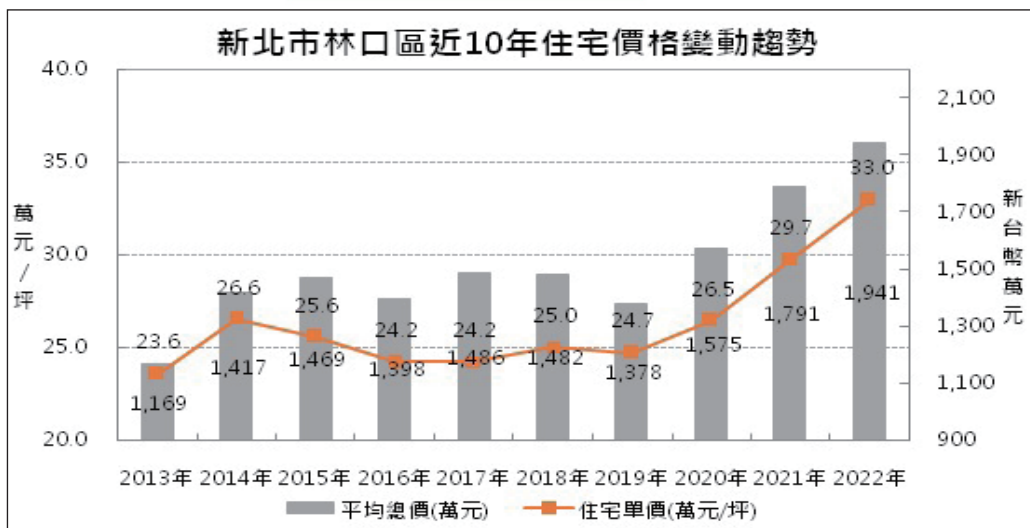


圖2-3-58 2013-2022年林口區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

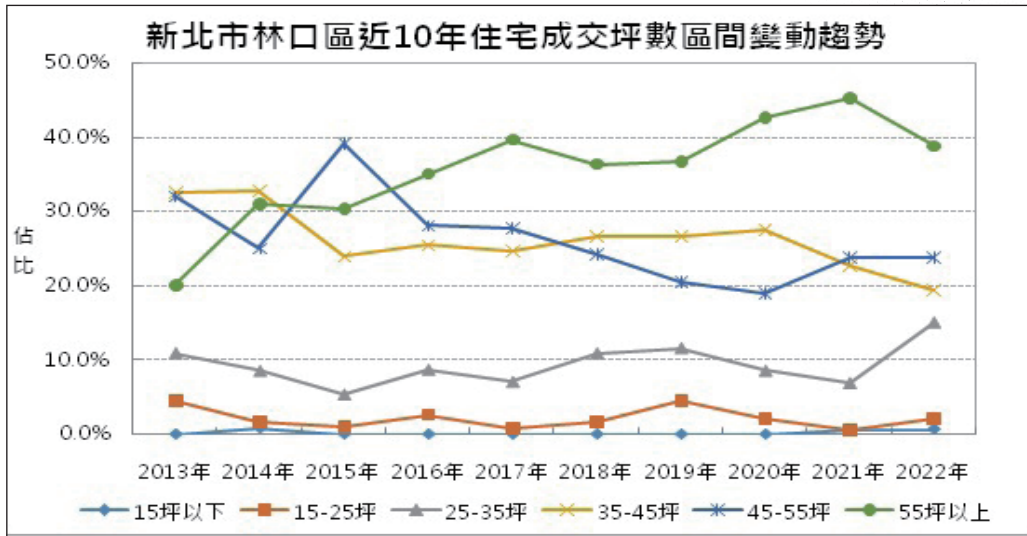


圖2-3-59 2013-2022年林口區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

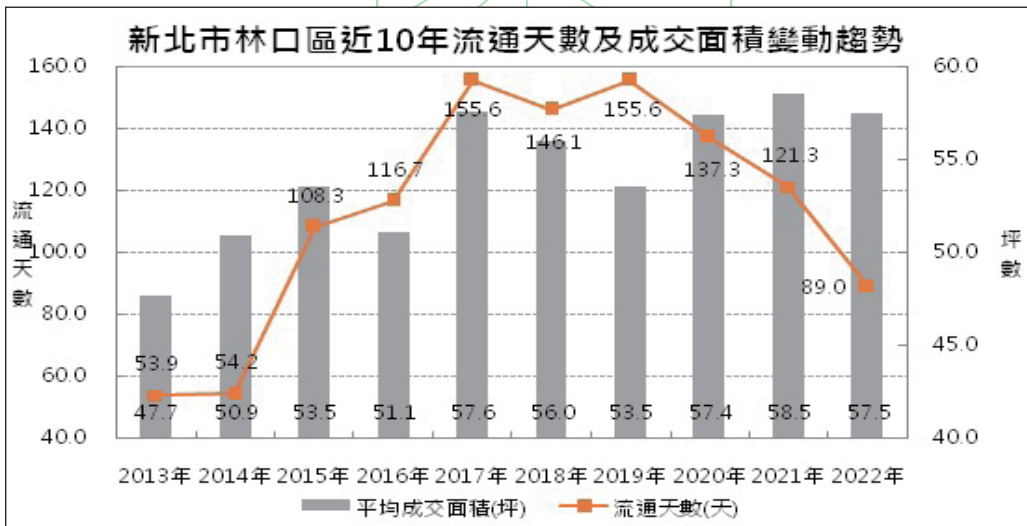


圖2-3-60 2013-2022年林口區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

十二、蘆洲區

蘆洲區面積約為7.4平方公里，為新北市面積第二小之行政區，近年新北市政府將本區定位為「水岸城市、人文新都」，並提出七大生活圈之空間發展構想，且本區於新莊副都心、士林北投科技園區以及五股新市鎮，三大

產業專區之包圍下，並以捷運蘆洲線、台64快速道路作為本區之主要運輸動脈，市區規劃以三大重劃區為住宅開發重心，分別為南港子重劃區、灰磘重劃區以及北側計畫區。未來三環三線之政策，以捷運串連台北市、新北市以及桃園市，使得捷運系統更加完整，加上公共設施的興建，屆時蘆洲區之發展潛力亦更加不容小覷。

(一) 新屋預售市場

2022年蘆洲區預售推案之推案個數、可售戶數及推案金額皆有明顯下降，與2021年相比，今年推案個數為3案，可售戶數縮減約略55%，推案金額也較去年減少38.8億元。惟平均總價今年上升至1,882.02萬元，而平均單價

表2-3-13 2018-2022年蘆洲區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	2	10	5	7	3
可售戶數	115	404	156	396	178
推案金額(億元)	21.00	100.10	24.90	72.30	33.50
平均總價(萬元)	1826.09	2477.72	1596.15	1825.76	1882.02
平均單價(萬元)	43.10	40.60	45.30	46.45	50.38
銷售率(%)	63.48	40.84	80.77	85.61	82.02

資料來源：惟馨周報

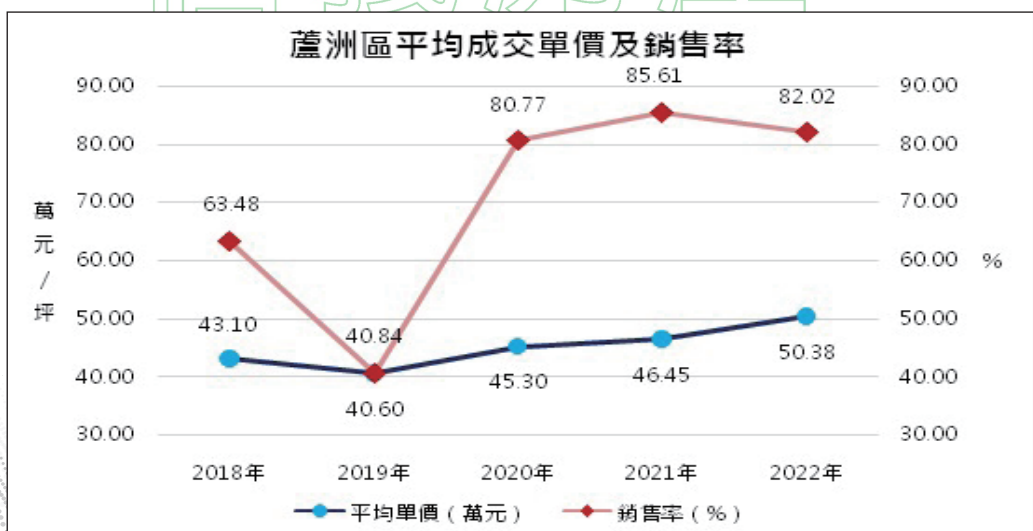


圖2-3-61 2018-2022年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

價亦上升至50.38萬元，創近年來新高，顯見本區今年之推案特徵係以中小坪數產品居多。然而，今年銷售率仍維持逾八成的水準。由此解讀，今年在本區預售屋供給萎縮的趨勢下，既有需求支撐使得銷售率大幅成長。推測原因，本區與新店區、永和區、中和區、板橋區及三重區等近台北市之行政區相比，房價相對親民且生活機能與此些行政區類似，使本區新屋市場買氣在2022年仍維持熱絡。

(二) 成屋市場

觀察近年來蘆洲區的住宅總價區間特徵，1,000萬至2,000萬之產品自2016年起，市佔率逐年攀升，2020年至今，市佔率已逾六成，其次則為700萬至1,000萬的產品，二種產品佔本區市場比重逾八成。顯見700萬至2,000萬之住宅產品為目前本區民眾可接受的住宅價格帶。然而，以2018年為分界點而言，2,000萬以上的產品則有微幅攀升之趨勢，在2022年甚至達到近兩成的市佔率。反觀，700萬至1,000萬的產品市佔率呈現下滑趨勢，由此可知，本區購屋者可接受住宅總價逐漸提高。在住宅價格部分，2022年住宅單價每坪41.8萬元，住宅平均總價為1,537萬，皆創近十年來的新高。

此外住宅成交坪數方面，近年25~35坪的物件成交比重佔市場之大宗，其次為35~45坪中小坪數物件。兩者較2021年市佔率相比，皆呈現上升趨

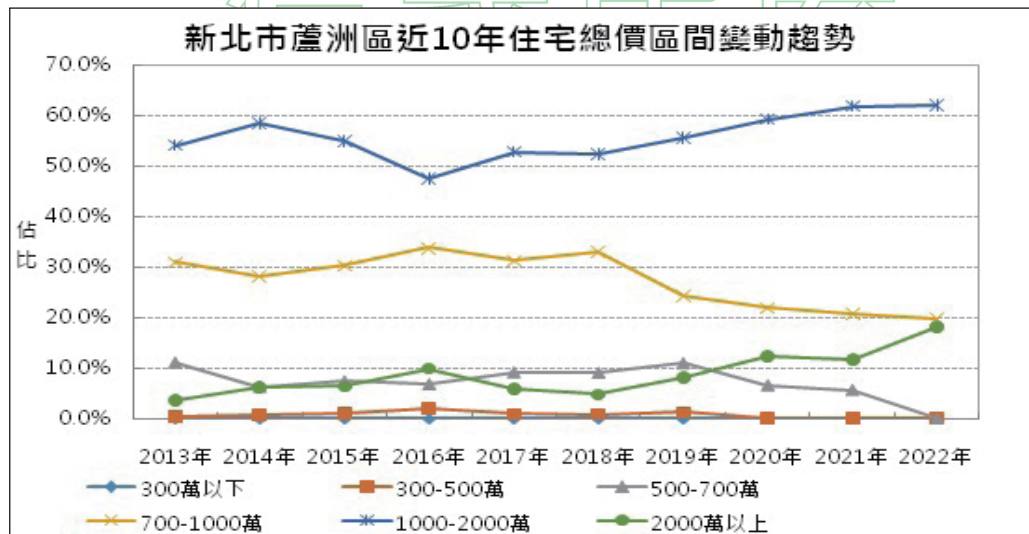


圖2-3-62 2013-2022年蘆洲區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

勢，顯見今年本區購屋者仍偏好中小坪數之住宅產品。至於在流通天數方面，相較2021年的85.3天，今年天數（68.3天）減少近三週。



圖2-3-63 2013-2022年蘆洲區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

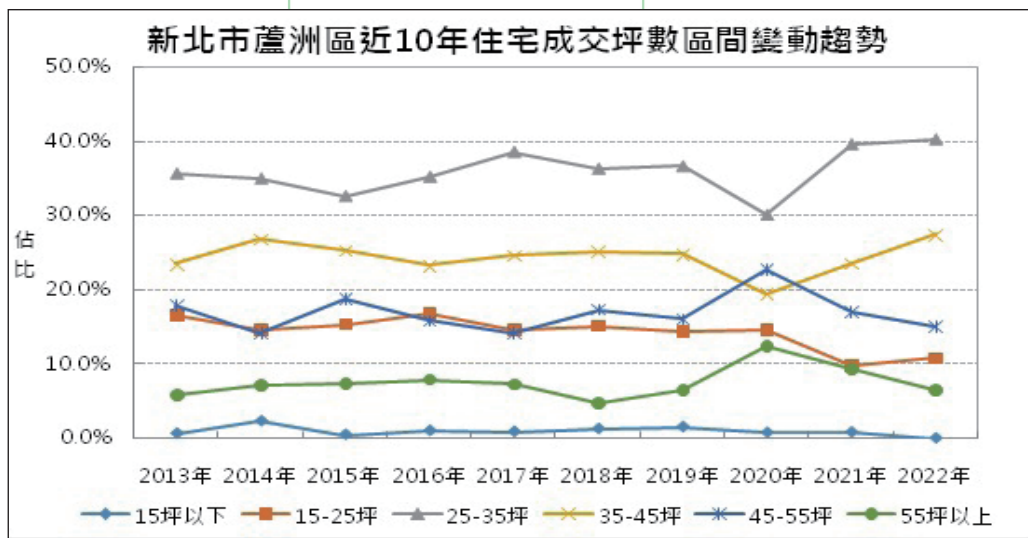


圖2-3-64 2013-2022年蘆洲區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-65 2013-2022年蘆洲區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

十三、淡水區

淡水區位居北台灣海岸觀光遊憩中心，擁有山河交會的美景以及人文歷史遺跡，使得本區成為觀光勝地。雖早期交通問題為本區住宅市場之瓶頸，但近年透過捷運系統、淡北快速道路以及淡江大橋等建設，連結士林、北投以及台北市等都會區。另隨著淡海輕軌綠山線於2018年底通車，透過紅樹林站銜接北捷淡水信義線；藍海線第一期的通車，連接漁人碼頭至台北海洋大學站，將現有捷運網絡之骨幹延伸之新北人口較少之地區。此外，本區房價相較其他地區為低，住宅產品亦較多元，待交通建設逐漸完備，區域價值浮顯之後，屆時本區有機會成為購屋熱門區域。

(一) 新屋預售市場

觀察近年淡水區新屋預售市場可發現，2022年推案個數為19案，與去年持平，可售戶數增加一成多，推案金額則下降近15%，顯見今年建商對於本區新屋預售市場仍較為保守。然而，本區平均總價與2021年相比，下降近兩成，平均單價亦微幅上漲近一成，達近五年新高（34.85萬），由此數據可發現本區今年之推案特徵係以較中、大坪數產品居多。至於本區銷售率對比2021年減少近8%，顯見消費者對於購置新屋推案產品意願仍保持觀望的態度。

表2-3-14 2018-2022年淡水區預售市場推案規模概況

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	7	28	18	19	19
可售戶數	823	3560	2466	2248	2480
推案金額(億元)	94.00	417.60	370.30	375.20	323.70
平均總價(萬元)	1142.16	1173.03	1501.62	1669.04	1305.24
平均單價(萬元)	27.40	27.50	30.00	31.45	34.85
銷售率(%)	24.67	17.47	28.02	31.45	23.19

資料來源：惟馨周報

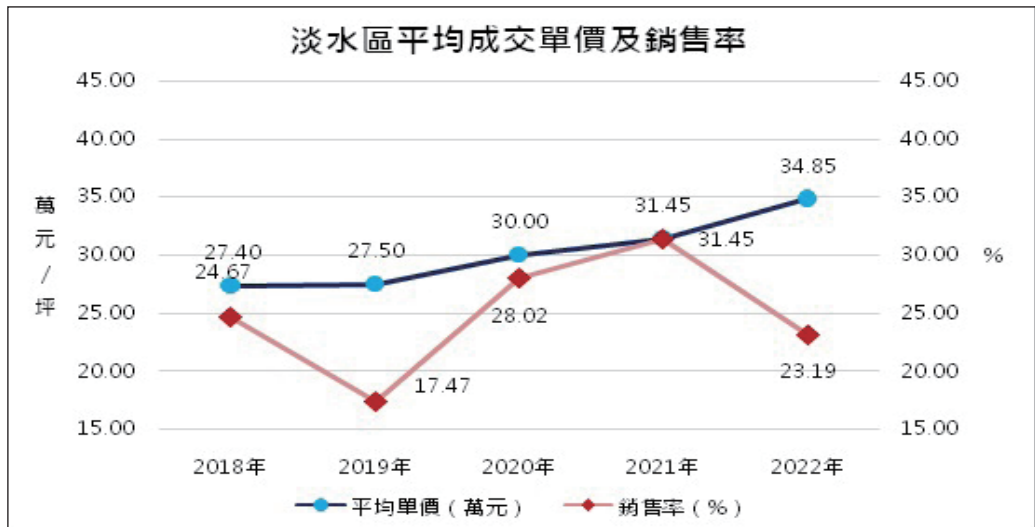


圖2-3-66 2018-2022年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(一) 成屋市場

觀察近十年的住宅總價區間，近年淡水區住宅總價以700萬至2,000萬之產品為主，惟2022年及2021年則由1,000萬至2,000萬之產品躍升為本區市場主力，市佔率達四成，為近十年新高。而2,000萬以上的產品於今年度微幅上升3.2%，反觀300萬至700萬之產品皆呈現下滑趨勢，僅佔本區不到兩成，顯示本區購屋者可接受之住宅成屋價格有攀升趨勢。

住宅價格方面，本區2022年平均總價上揚至1,087萬，達近十年最高峰。而住宅單價2022年亦同時達到27萬之水準。此外，由成交坪數的分布觀之，本區流通於市場之各種坪數住宅產品的分布相對平均，較無如其他新北

市行政區有一明顯市佔率的主力產品，此般特徵顯現淡水區住宅成屋市場的多樣性。其中25坪以下之產品近年呈現逐漸萎縮之趨勢，顯見今年本區購屋者較偏好中大坪數之住宅產品。至於流通天數方面，2020年為近10年的高峰點，多達171天，相較今年（132天），下降約39天，綜觀流通天數仍遠高於新北市其他行政區，顯見本區住宅成屋市場之購屋者猶豫期持續拉長。

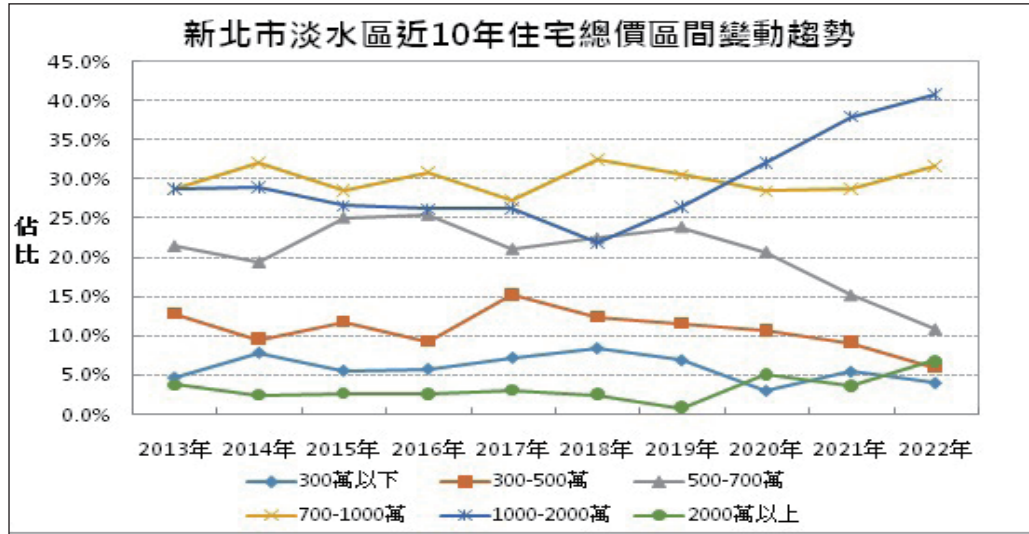


圖2-3-67 2013-2022年淡水區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

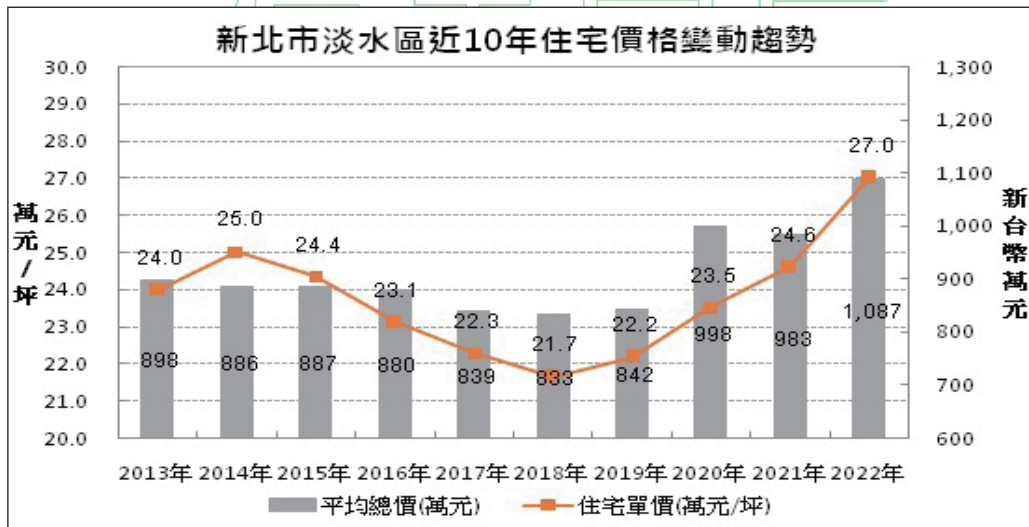


圖2-3-68 2013-2022年淡水區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

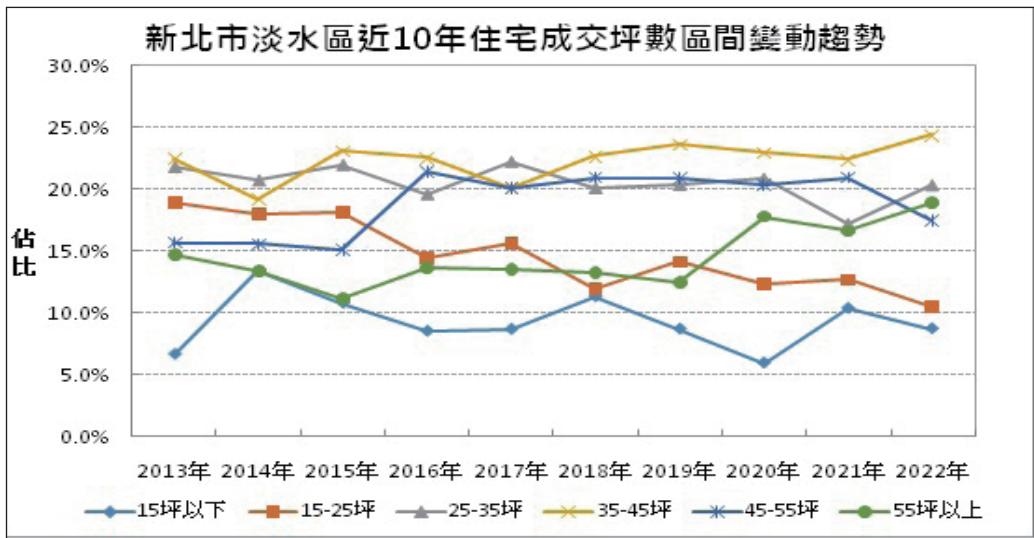


圖2-3-69 2013-2022年淡水區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

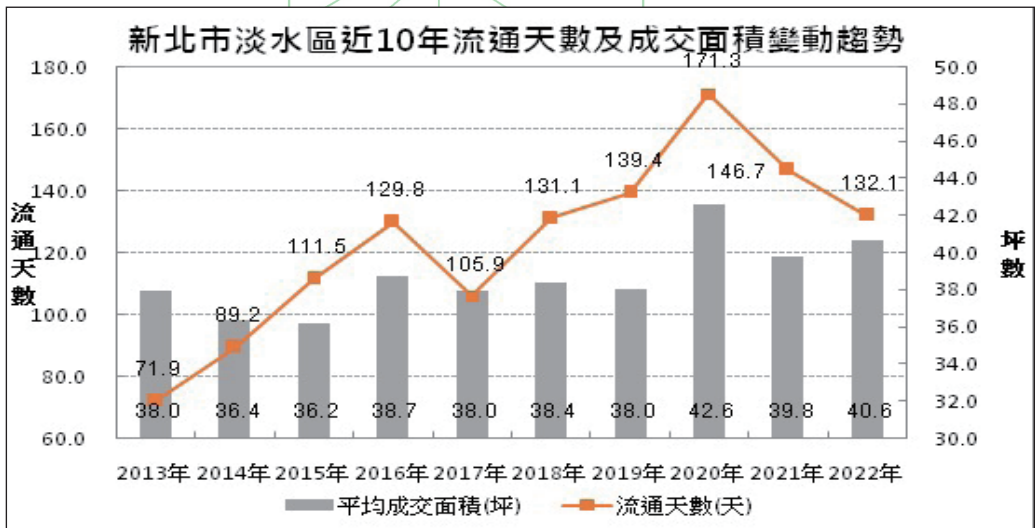


圖2-3-70 2013-2022年淡水區近10年流通天數及成交面積間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室